

VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA  
EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA PRÁVA

Rizika při transakcích na realitním trhu a právní možnosti jejich řešení

Risks In Transactions In The Real Estate Market And Legal Possibilities Of Their Solution

Student: Bc. Zuzana Vojtková

Vedoucí diplomové práce: JUDr. Ing. Josef Šilhán, PhD.

Ostrava 2013

## Zadání diplomové práce

Student:

**Bc. Zuzana Vojtková**

Studijní program:

N6208 Ekonomika a management

Studijní obor:

6208T011 Ekonomika a právo v podnikání

Téma:

Rizika při transakcích na realitním trhu a právní možnosti jejich řešení  
Risks In Transactions on the Real Estate Market and Legal Possibilities  
of their Solution

Zásady pro vypracování:

1. Úvod
  2. Fungování realitních trhů na území České republiky
  3. Identifikace a analýza rizik při obchodování na realitním trhu
  4. Právní možnosti řešení
  5. Závěr
- Seznam použité literatury  
Seznam zkratk  
Prohlášení o využití výsledků diplomové práce  
Seznam příloh  
Přílohy

Seznam doporučené odborné literatury:

- BEJČEK, Josef et al. *Kurs obchodního práva: obchodní závazky*. 5. vyd. Praha: C. H. Beck, 2010. ISBN 978-80-7400-337-0.
- JANKŮ, Martin a Ladislav LUKEŠ. *Byty, stavby, nemovitosti, právní problémy a jak je vyřešit*. Praha: Computer Press, 2002. ISBN 80-7226-731-0.
- KLEIN, Štěpán a Petra KESSLEROVÁ. *Jak prodat nemovitost v době krize*. Praha: GRADA Publishing, 2009. ISBN 978-80-247-3200-8.
- STANĚK, Jaroslav. *Smluvní dokumenty v realitní praxi*. Brno: Vysoká škola realitní – Institut Franka Dysona, 2010. ISBN 978-80-904261-6-0.

Formální náležitosti a rozsah diplomové práce stanoví pokyny pro vypracování zveřejněné na webových stránkách fakulty.

Vedoucí diplomové práce: **JUDr. Ing. Josef Šilhán, Ph.D.**

Datum zadání: 23.11.2012

Datum odevzdání: 26.04.2013



JUDr. Bohuslav Halfar  
vedoucí katedry

prof. Dr. Ing. Dana Dluhošová  
děkanka fakulty

„Místopřísežně prohlašuji, že jsem celou diplomovou práci, včetně všech příloh, vypracovala samostatně a uvedla jsem veškerou použitou literaturu a další prameny.“

V Ostravě dne 23. 4. 2013

..........  
Zuzana Vojtková

Velmi ráda bych na tomto místě poděkovala panu JUDr. Ing. Josefu Šilhánovi, PhD. za věnovaný čas, odborné rady a připomínky, kterými významně přispěl k vypracování mé diplomové práce. Taktéž bych ráda poděkovala panu Ing. Tomáši Bieleckému za věnovaný čas, přístup, rady a konzultace.

## Obsah

<b>1</b>	<b>Úvod .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Charakteristika trhu s nemovitostmi na území ČR .....</b>	<b>6</b>
2.1	Typy realitních trhů a jejich vývoj v letech 2008 až 2012 .....	6
2.2	Základní právní pojmy .....	8
2.2.1	Nemovitost .....	8
2.2.2	Součást a příslušenství nemovitosti .....	10
2.2.3	Katastr nemovitostí .....	10
2.2.4	Vlastnictví a spoluvlastnictví .....	11
2.2.5	Věcná práva k věci cizí .....	12
2.2.6	Daně týkající se nemovitostí .....	13
2.3	Faktory ovlivňující trh s nemovitostmi .....	17
2.3.1	Objekty a subjekty realitního trhu .....	17
2.3.2	Mikroprostředí – prodávajícího/kupujícího .....	20
2.3.3	Makroprostředí – analýza PESTLE .....	22
2.4	Charakteristika případu prodeje nemovitosti .....	27
<b>3</b>	<b>Identifikace a analýza rizik při obchodování na realitním trhu .....</b>	<b>35</b>
3.1	Právní vady – omezení vlastnických práv .....	35
3.1.1	Předkupní právo .....	36
3.1.2	Zástavní právo .....	37
3.1.3	Exekuce .....	38
3.1.4	Věcná břemena .....	39
3.2	Faktické vady – zjevné a skryté .....	41
3.2.1	Stavebně-technický stav nemovitosti .....	42
3.2.2	Omezení u pozemků .....	44
3.3	Převod vlastnictví a peněz za nemovitost .....	44
3.4	Rizika v důsledku změn vnějších vlivů .....	46
<b>4</b>	<b>Právní možnosti řešení .....</b>	<b>47</b>
4.1	Zprostředkovatelská smlouva .....	47
4.2	Smlouva o rezervaci koupě nemovitosti .....	49
4.3	Smlouva o smlouvě budoucí kupní .....	50
4.4	Dohoda o depozitní úschově finančních prostředků .....	52
4.5	Kupní smlouva .....	53
<b>5</b>	<b>Závěr .....</b>	<b>55</b>
	<b>Seznam použité literatury a pramenů .....</b>	<b>57</b>
	<b>Seznam použitých zkratk</b>	
	<b>Prohlášení o využití výsledků diplomové práce</b>	
	<b>Seznam příloh</b>	
	<b>Přílohy</b>	

# 1 Úvod

Téma diplomové práce rizika při transakcích na realitním trhu a právní možnosti jejich řešení jsem si vybrala proto, že obchodování na realitním trhu je pro běžného člověka složitou záležitostí, ať už se dostane do této pozice jako kupující nebo prodávající. Cílem této práce je tedy zjistit, jaká rizika mohou nastat těmto subjektům vstupujícím na realitní trh a následně tyto rizika zabezpečit smluvně tak, aby se jim dopředu zabránilo nebo se alespoň zmínil jejich dopad.

Abychom se dokázali lépe orientovat v prostředí realitního trhu a nemovitostí, objasníme si v druhé kapitole charakteristiku trhu s nemovitostmi na území České republiky. Nejdříve si uvedeme, jak lze dělit trh s nemovitostmi a jakým vývojem prošel realitní trh ČR v letech 2008-2012. Dále budeme pokračovat základními pojmy, které si vysvětlíme dle platné právní úpravy. Na základě této části práce budeme schopni rozeznat souvislosti týkající se nemovitostí, jako jsou její součásti a příslušenství, daně, věcná práva a vlastnická práva. Jelikož trh ovlivňují i faktory, které na první pohled nejsou tak zřejmé, je třeba je také uvést. Jedná se o mikroprostředí, které rozebereme z hlediska prodávajícího či kupujícího a makroprostředí realitního trhu, které budeme identifikovat pomocí analýzy PESTLE. Pro splnění našeho cíle je velice důležité porozumět průběhu obchodu s nemovitostí, proto na závěr druhé kapitoly rozebereme krok po kroku případ prodeje nemovitosti, abychom se tak seznámili se smlouvami, které se postupně uzavírají při realizaci prodeje, respektive koupi. Tímto způsobem si již nastíníme některá rizika, která mohou nastat. Touto kapitolou zjistíme, co vše zahrnuje trh s nemovitostmi, jak může být ovlivněn a jak samotný obchod probíhá.

Třetí kapitolou pak budeme identifikovat jednotlivá rizika, která vznikají prodávajícímu nebo kupujícímu. Rizika mohou nastat z více hledisek, proto je rozčleníme na čtyři oblasti. Nejdříve zjistíme právní vady, neboli omezení vlastnických práv, přičemž se jedná o předkupní právo, zástavní právo, exekuce a věcná břemena. Dále navážeme na faktické vady, které mohou být jak zjevné, tak skryté. Jde o stavebně-technický stav nemovitosti a omezení, která nastávají u pozemků. Nakonec identifikujeme rizika v souvislosti s převodem vlastnictví a peněz a rizika vznikající v důsledku změn vnějších vlivů. V této části práce si tedy ujasníme, o jaká rizika se ve spojitosti s prodejem nemovitosti jedná a jak mohou vnikat.

Na základě předchozí identifikace rizik budeme schopni ve čtvrté kapitole řešit zabezpečení jejich vzniku smluvně. Postupným rozebráním jednotlivých smluv, se kterými se běžně na trhu s nemovitostmi setkáme, stanovíme, co je třeba do nich uvést, na co by měl být kladen důraz a na co nezapomínat, abychom byli jako prodávající či kupující chráněni. Cílem této kapitoly je určit, jaké jsou právní možnosti řešení smluv na realitních trzích.

Při zpracování této práce bude použita dostupná literatura a prameny a aplikovány metody analytické.

## 2 Charakteristika trhu s nemovitostmi na území ČR

V této kapitole se seznámíme s realitním trhem a jeho fungováním. Nejprve si vymezíme možné typy realitních trhů, následně rozebereme vývoj trhu v České republice v letech 2008 až 2012. Poté si vyjasníme základní právní pojmy týkající se obchodování na realitních trzích. Realitní trh je ovlivňován mnohými faktory a to nejen trh samotný, ale také subjekty vystupující při obchodech s nemovitostmi, proto si dále poukážeme faktory, které trh s nemovitostmi ovlivňují, bude se jednat o mikroprostředí a makroprostředí. Na závěr kapitoly probereme jednotlivé kroky či etapy realizace obchodu s nemovitostmi. Tato kapitola nám tak umožní pochopit základy fungování obchodních transakcí na realitních trzích dle platných zákonů.

### 2.1 Typy realitních trhů a jejich vývoj v letech 2008 až 2012

Realitní trhy můžeme *obecně* rozdělit na tři typy.<sup>1</sup> Principem rozdělení trhu s nemovitostmi je poměr poptávky a nabídky, tedy poměr mezi množstvím realit poptávaných ze strany kupujícího a množstvím realit nabízených k prodeji. *Trh kupujícího* existuje v případě, jestliže je nabídka přesahující poptávku. Kupující si tak může vybrat z mnoha nemovitostí, ale ne každá nemovitost se prodá. Z toho vyplývá, že nižší počet kupujících vede k nižším prodejům a tedy dochází ke snižování cen nebo k jejich stagnaci.

Dále můžeme určit *trh prodávajícího*, na kterém existuje více kupujících, než je jim dostupných nemovitostí. V takovém případě je větší pravděpodobnost, že se většina nemovitostí prodá. Zvýšený zájem kupujících pak pochopitelně vede ke zvyšování cen.

Posledním typem je *trh neutrální*, který je vyvážený. Počet kupujících a prodávajících na trhu je rovnoměrný a úroková míra je přijatelná, ceny tak stoupají rovnoměrně s inflací.

Zda jsou podmínky příznivé pro kupujícího nebo naopak pro prodávajícího, jak se trh s nemovitostmi vyvíjel v České republice v letech 2008 až 2012 a jaké je očekávání pro rok 2013 si nyní ukážeme. Na konci *roku 2008* zasáhla český realitní trh, stejně jako další obchodní trhy, finanční krize.<sup>2</sup> Do této doby ceny nemovitosti rostly nepřetržitě po dobu

---

<sup>1</sup> KLEIN, Štěpán a Petra KESSLEROVÁ. *Jak prodat nemovitost v době krize*. Praha: GRADA Publishing, 2009. ISBN 978-80-247-3200-8.

<sup>2</sup> Viz. tamtéž.



dvaceti let. V ČR došlo k uměle zvýšené poptávce, která byla dána snadnou dostupností hypoték, očekávaným zvýšením sazby DPH a velkým převisem poptávky nad nabídkou. Co se událo, a jakým vývojem realitní trh prošel, nyní rozebereme.

Vrchol realitního trhu byl v roce 2007, 2008 došlo k jeho koncentraci a v roce 2009 dosáhl dna.<sup>3</sup> Rok 2009 byl ve znamení nejvýraznějšího poklesu, realitní investice se propadly meziročně o 80%, výstavba nových objektů se úplně zastavila nebo byla omezena na minimum (administrativní, maloobchodní nebo rezidenční nemovitosti). Došlo k poklesu cen bytů o 15%, u některých bytů v méně atraktivních lokalitách dokonce o 30%. Developerské firmy zvažovaly, zda jejich projekty jsou pro trh dostatečně zajímavé. V důsledku těchto změn došlo také k poklesu poskytovaných hypotečních úvěrů o téměř 40%. Investiční trh také strádal a to poklesem o 70%. Tímto se ale předražené ceny nemovitostí dostaly na své reálné hodnoty a došlo ke snížení cen. Krize donutila některé z majitelů, že své nemovitosti na nějakou dobu raději pronajímali, než přistoupili k prodeji za cenu, která se jim zdála nízká.

Koncem roku 2010 se klienti žijící v podnájemch začali zajímat o koupi vlastní nemovitosti, nájemné totiž neklesalo, zatímco ceny nemovitostí byly přijatelné.<sup>4</sup> V této době to byla dobrá volba jak zhodnotit své úspory a investovat je. V roce 2010 také došlo k „pročištění“ trhu, mnoho menších realitních kanceláří muselo svou činnost ukončit nebo vstoupit do sítí RK, jako jsou REMAX, Century21 atd. Udržely se právě tyto realitní kanceláře, které zaujímají velký tržní podíl a mají kvalitní a komplexní služby.

Ve srovnání s rokem 2010 byl rok 2011 hodnocen jako relativně dobrý.<sup>5</sup> V tomto roce realitní kanceláře absorbovaly ztráty z předchozích let, také se přizpůsobily změněné poptávce na trhu a cenám služeb ve prospěch nájemního bydlení. V meziročním porovnání hodnota českého realitního trhu klesla o 3,2%. Pro velké realitní kanceláře to znamenalo meziroční růst obrátu dokonce o 10,8%.

Za zlomový se považuje rok 2012.<sup>6</sup> Snižování úrokových sazeb hypotečních úvěrů a poptávka po realitách tak začala opět stoupat, objem hypoték oproti předchozímu roku vzrostl. Na rozdíl od úrokových sazeb ceny nemovitostí stagnovaly. Podmínky byly příznivé jak pro kupujícího, tak pro prodávajícího, kteří tak měli možnost dosáhnout většího zisku.

---

<sup>3</sup> Autor neznámý. *Dopad krize na realitní trh v ČR*. [online]. Dostupný z: [www.russegger.cz](http://www.russegger.cz)

<sup>4</sup> JANEČEK, Aleš. *Realitní trh na konci realitní krize*. [online]. [cit. 02-23]. Dostupný z: [www.protext.cz](http://www.protext.cz)

<sup>5</sup> Autor neznámý. *Pokles? Jak u koho – vývoj realitního trhu v ČR 2012*. [online]. [cit. 2012-01-10]. Dostupný z: [www.mindbridge.cz](http://www.mindbridge.cz)

<sup>6</sup> ACHREMENKO, Michal. *Co čeká český realitní trh v roce 2013? Pokles cen*. [online]. [cit. 2012-12-18]. Dostupný z: [www.denik.cz](http://www.denik.cz)

Podle prognóz ČNB bude *rok 2013* znamenat pokles pro realitní trh. Developerské projekty a jejich výstavba se zpomalí. Uvádí tak opět článek deník.cz ze dne 18. 12. 2012. Podle členky bankovní rady ČNB Evy Zamrazilové podíl bytů klesá před dokončením, prodlužuje se pak doba od dokončení do prodeje a rostou i rozdíly v úspěšnosti mezi developery dle lokality a kvality. Také se očekává, že malé a střední RK ukončí svou činnost a makléři se tak opět přidají k velkým RK, jak už to bylo v dřívějších letech. Avšak pro pozemky by mohl rok 2013 být úspěšný. Pozemky o rozloze 600 až 800m<sup>2</sup> v příznivých lokalitách, dosáhnou podle Evy Zamrazilové mírného růstu, jelikož je o takové velký zájem, meziročně prodej stoupl o 40%.

## 2.2 Základní právní pojmy

Občanský zákoník v obecné rovině vymezuje právní vztahy, jejichž předmětem jsou věci.<sup>7</sup> Dle něj jde o hmotný předmět s určitým samostatným určením. Taková věc, která je předmětem občanskoprávních vztahů, musí mít vždy hodnotu, která je vyjádřena v peněžních jednotkách. Tyto věci dělíme na movité a nemovité, tedy nemovitosti. Pojem nemovitost a další pojmy, vztahující se k nim nebo k jednání s nimi, jsou vysvětleny dále. Důležitou součástí jsou i daně, které si také vysvětlíme.

### 2.2.1 Nemovitost

Dle § 119 ObčZ se jako nemovitosti označují *pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem*.<sup>8</sup> S nakládáním nemovitostí je spojen právní režim, který je obsažen v zákoně č. 22/1964Sb. o evidenci nemovitostí. Další právní úpravou s nakládáním nemovitostí (tedy s vlastnickým právem nebo jinými věcnými právy k nim) jsou striktní požadavky písemné formy pro úkony nebo akty s nimi souvisejícími.

→ *pozemek* - zákon č. 344/1992 Sb. o katastru nemovitostí České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen katastrální zákon) definuje pozemek jako část zemského povrchu oddělenou od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby,

---

<sup>7</sup> JANKŮ Martin a Ladislav LUKEŠ. *Byty, stavby, nemovitosti, právní problémy a jak je vyřešit*. Praha: Computer Press, 2002. ISBN 80-7226-731-0.

<sup>8</sup> Viz. tamtéž.

hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemku, tedy například zemědělské půdy a lesní půdy. Pojem pozemková parcela se využívá jako předmět právních vztahů namísto pozemku. Jde o pozemek, který je geometrický a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem. Tímto je umožněna zcela jednoznačně identifikace pozemku. Z ekonomické stránky můžeme pozemek chápat jako statek, jelikož jejich množství je omezené a nejsou výsledkem výroby. Navíc každý pozemek má jinou úrodnost a kvalitu půdy a také polohu. Podle těchto kritérií se pak odvíjejí i jejich ceny.

→ *stavby spojené se zemí pevným základem* – pojem stavba není v právních předpisech definován.<sup>9</sup> Mezi stavby tak zahrnujeme budovy, technická zařízení a další stavební konstrukce, jejichž charakter je dán druhem, funkcí či účelem použití, spojení s pevným povrchem a podobně. Ne všechny stavby jsou nemovitostmi. Rozlišujeme ty, které jsou spojeny se zemí pevným základem a ty, které toto kritérium nesplňují. Jde například o prodejní stánky, skleníky a další, pro ně bude právní režim povolování, budování a užívání odlišný.

Zvláštním případem je *jednotka*, kterou je byt či nebytový prostor jako vymezená část domu podle zákona č. 72/1994 Sb.<sup>10</sup> Není přímo prohlášena za nemovitost, ale právní vztahy k ní se řídí ustanovením příslušných právních předpisů, které se týkají nemovitostí, tedy hlavně ustanovením občanského zákoníku (pokud zákon nestanoví jinak). *Bytem* se pak rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou určeny k bydlení podle rozhodnutí stavebního úřadu. Svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky k trvalému bydlení a je k tomu účelu užívání určen. Naopak *nebytovým prostorem* je opět místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení. Přičemž těmito prostory nejsou příslušenství bytu nebo příslušenství nebytového prostoru ani společné části domu. Mezi nebytové prostory patří haly, kanceláře, ordinace, sklady, restaurace, dílny a další.

---

<sup>9</sup> JANKŮ Martin a Ladislav LUKEŠ. *Byty, stavby, nemovitosti, právní problémy a jak je vyřešit*. Praha: Computer Press, 2002. ISBN 80-7226-731-0.

<sup>10</sup> BRADÁČ Albert a Josef FIALA. *Rádce majitele nemovitosti*. Praha: Linde Praha, 2006. ISBN 80-7201-582-6.

### 2.2.2 Součást a příslušenství nemovitosti

Za *součást věci* se, dle § 120 ObčZ považuje vše, co k ní podle povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila.<sup>11</sup> Pokud jde z technické stránky o oddělitelnou část, není tak součástí samostatnou věcí. Samostatnou věcí se může stát pouze v případě, že bude od věci jako celku trvale oddělena. U pozemku jsou za součást považovány:

- *porosty* (výjimky stanovuje zákon),
- *zahradní úpravy* (jezírka atd.),
- *další venkovní úpravy* (kanalizační přípojky, různá zařízení),
- *nezbytný prostor pod povrchem a nad povrchem* (rozsah je dán obvyklým užíváním pozemku).

Stavby nejsou považovány za součást pozemku, proto se u staveb za součásti považují následující:

- *jednotlivé stavební prvky* (střechy, balkóny),
- *ústřední vytápění*,
- *přístavby* (pokud jsou provozně spojeny).

Jako *příslušenství věci* považujeme samostatnou věc, která je však určena k tomu, aby byla trvale užívána s jinou věcí a to s věcí hlavní. Přičemž vlastník hlavní věci i příslušenství musí být stejná osoba. Povahu příslušenství může věc ztratit podle okolností. Za příslušenství pozemků se považují např. volně uložené panely, kameny nebo dlaždice atd., pokud se nestávají součástí pozemku ani stavbou a jsou určeny k trvalému užívání s pozemkem, k němuž tvoří z hlediska vlastnictví jeden celek. Příslušenstvím stavby jsou pak drobné vedlejší stavby určené k trvalému užívání s hlavní budovou.

### 2.2.3 Katastr nemovitostí

Katastr nemovitostí představuje soubor údajů o nemovitostech, dle § 1 katastrálního zákona.<sup>12</sup> Evidují se pozemky v podobě parcel, budovy (spojené se zemským povrchem), kterým se přiděluje číslo popisné nebo evidenční, i ty budovy, kterým se čísla nepřidělují, byty a nebytové prostory vymezené jako jednotky, rozestavěné budovy, byty a nebytové prostory, které budou podléhat evidenci a stavby spojené se zemí pevným základem.

---

<sup>11</sup> JANKŮ Martin a Ladislav LUKEŠ. *Byty, stavby, nemovitosti, právní problémy a jak je vyřešit*. Praha: Computer Press, 2002. ISBN 80-7226-731-0.

<sup>12</sup> BRADÁČ Albert a Josef FIALA. *Rádce majitele nemovitosti*. Praha: Linde Praha, 2006. ISBN 80-7201-582-6.

## 2.2.4 Vlastnictví a spoluvlastnictví

*Vlastnické právo* je jedním z nejdůležitějších majetkových práv a má absolutní povahu.<sup>13</sup> Má stejný zákonný obsah a ochranu, dle čl. 11 listiny základních práv a svobod, a je jednotné. Tzn., že se již nerozlišují druhy vlastnictví, jako tomu bylo v minulosti (vlastnictví osobní, soukromé, státní, družstevní aj. – uvádí Bradáč). Vlastnické právo je tvořeno souhrnem oprávnění, která přísluší vlastníkově věci. Lze je označit jako *vlastnická triáda* a jedná se o:

- *právo věc užívat a požívat její plody a užitky* (umožňuje vlastníkově využívat užitečných vlastností věci a brát z ní přírůstky),
- *právo s věcí disponovat* (umožňuje vlastníkově rozhodovat o právním a faktickém osudu věci),
- *právo věc držet* (možnost s věcí disponovat).

Jestliže existuje k věci vlastnické právo, může být ve vlastnictví jednoho subjektu nebo více, aniž by byla věc rozdělena. Pak jde o *spoluvlastnictví*, v takovém případě se všichni spoluvlastníci pokládají za jediného vlastníka. Přičemž práva přísluší více osobám. Druhy spoluvlastnictví se liší podle podílu. Rozlišujeme tedy spoluvlastnictví:

- *podílové* (podíl, který vyjadřuje míru, jakou se spoluvlastníci podílejí na právech a povinnostech, tedy právní postavení spoluvlastníka k ostatním spoluvlastníkům),
- *bezpodílové* (od 1. 8. 1998 nahrazeno společným jměním manželů).

### *Družstevní a osobní vlastnictví*

V současnosti je družstevní vlastnictví spíše přežitkem, v podstatě se jedná o přechodný stupeň mezi státním a soukromým vlastnictvím.<sup>14</sup> Ukážeme si zásadní rozdíly mezi těmito typy vlastnictví, z nichž jsou zřejmé jednotlivé výhody a nevýhody. Zásadním rozdílem je, že družstevníci jsou pouze nájemci bytu, nikoli přímými vlastníky, tím je družstvo. Vztah člena družstva k družstvu je ustanoven § 663 a násl. občanského zákoníku a také stanovami družstva. Jen vlastník bytu může vykonávat svá vlastnická práva k bytu. Tzn., že družstevník například není oprávněn pronajímat byt třetí osobě bez souhlasu družstva (bez souhlasu je tento fakt neplatný), avšak v osobním vlastnictví je to možné. Dále nesmí zřídit věcná břemena, zástavu a jiné. V případě dědění bytu je mezi nimi také značný rozdíl. U družstevního bytu není možné, aby dědilo více osob. Pokud tedy má dědit více osob družstevní byt, je nezbytné, aby mezi sebou uzavřeli dohodu, kdo bude členem družstva

<sup>13</sup> BRADÁČ Albert a Josef FIALA. *Rádce majitele nemovitosti*. Praha: Linde Praha, 2006. ISBN 80-7201-582-6.

<sup>14</sup> Autor neznámý. *Družstevní nebo osobní vlastnictví?* [online]. Dostupný z: [www.bytovyzakon.cz](http://www.bytovyzakon.cz)

a do jaké výše budou vyplaceni ostatní dědici. Jelikož nelze zřídit zástavní právo k družstevnímu bytu, musí mít tento dědic hotovost k vyplacení ostatních. Což může být někdy patová situace. Dědic bytu v osobním vlastnictví si může obstarat úvěr se zřízením zástavního práva k tomuto bytu na vyplacení ostatních dědiců. Jestliže byli společnými členy družstva manželé a dojde-li k úmrtí jednoho z nich, stane se automaticky nájemcem a členem družstva pozůstalý manžel.

Lze provést převod bytu z družstevního vlastnictví do osobního.<sup>15</sup> Podmínkou však je vyplacení *anuity*. Anuitou rozumíme rovnoměrné splátky kupní ceny nemovitosti původnímu majiteli, nejčastěji městu. Na základě podaného prohlášení vlastníka na KN, lze převést byt do osobního vlastnictví. O tom, kdy se budou převádět byty do osobního vlastnictví, rozhoduje členská schůze družstevníků, ale také záleží na zůstatku anuity. Pokud družstvo písemně potvrdí, že nejpozději do jednoho roku se byty budou převádět do osobního vlastnictví, pak banky poskytují hypoteční úvěry i na tyto družstevní byty.

#### *Společenství vlastníků jednotek*

Posledním typem spoluvlastnictví je společenství vlastníků jednotek, neboli zkráceně SVJ. Vzniká v domě s nejméně pěti jednotkami, přičemž alespoň tři z nich musejí být ve vlastnictví tří různých vlastníků (včetně původního vlastníka).<sup>16</sup> Dále vzniká dnem doručení listiny s doložkou o vyznačení vkladu vlastnického práva do KN poslednímu z těchto tří vlastníků. Bez ohledu na vůli jednotlivých členů a jejich právních úkonů, ale na základě ustanovení zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů vzniká takové společenství.

### **2.2.5 Věcná práva k věci cizí**

Nazýváme tak skupinu věcných práv, která přinášejí určitá práva k věci oprávněnému, jejímž vlastníkem je jiná osoba.<sup>17</sup> Je to soubor několika právních institutů, které plní samostatné funkce.

→ *věcná břemena* jako právní institut jsou souborem právních norem, které upravují společenské vztahy, jež vznikají při částečném omezování možnosti realizaci užitné hodnoty věci ve prospěch individualizovaných subjektů. Omezují vlastníka ve prospěch jiné osoby tak,

---

<sup>15</sup> JÍREK, Jaroslav. *Koupě družstevního bytu versus byt v osobním vlastnictví*. [online]. Dostupný z: [www.remax-czech.cz](http://www.remax-czech.cz)

<sup>16</sup> Autor neznámý. *Vznik společenství vlastníků jednotek*. [online]. Dostupný z: [www.bydlime.com](http://www.bydlime.com)

<sup>17</sup> BRADÁČ Albert a Josef FIALA. *Rádce majitele nemovitosti*. Praha: Linde Praha, 2006. ISBN 80-7201-582-6.

že je povinen něco trpět, něčeho se zdržet nebo něco konat. Jsou buď spojena s vlastnictvím nemovitosti, nebo patří určité osobě. Subjekty takového právního vztahu věcného břemene jsou povinný (nositel povinností patřících k obsahu věcného břemene, tedy vlastník nemovitosti) a oprávněný (ten, komu svědčí právo odpovídající věcnému břemenu, může jím být vlastník nebo konkrétní osoba).

→ *zástavní právo* od svého vzniku do realizace nutí dlužníka splnit závazek, v případě nesplnění poskytuje možnost uspokojení pohledávky ze zástavy.<sup>18</sup> Definuje jej § 152 občanského zákoníku a vzniká písemnou smlouvou, rozhodnutím soudu o schválení dohody o vypořádání dědictví, rozhodnutím soudu, rozhodnutím správního úřadu a ze zákona.

→ *předkupní právo* je závazkový právní vztah, jehož účelem je zajištění přednostního postavení oprávněného pro nabytí předmětu předkupního práva. Toto nabytí je závislé na volním chování obou subjektů. Prvním předpokladem je vůle povinného zcizit předmět předkupního práva a druhým je vůle nabýt věc oprávněným. Dle § 603 ods. 2 občanského zákoníku je podkladem pro jeho zřízení písemná smlouva a právo vzniká vkladem do katastru nemovitostí.

## 2.2.6 Daně týkající se nemovitostí

Daňovou soustavu ČR tvoří daně přímé a nepřímé. Přičemž daně týkající se manipulace s nemovitostmi jsou daň z příjmu fyzických osob (v případě příjmu z pronájmu), daň z nemovitostí, daň dědická, daň darovací a daň z převodu nemovitosti.<sup>19</sup> Zákon č. 280/2009 Sb., daňový řád upravuje některé procesně-právní souvislosti, tj. práva a povinnosti daňových subjektů a třetích osob, které jim vznikají při správě daní a postup správců daní.<sup>20</sup> Daňovým subjektem je osoba, kterou za ni považuje zákon, tedy i osoba, kterou zákon označuje jako poplatníka nebo jako plátce daně.

→ *daň z příjmu fyzické osoby* upravuje zákon České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších zákonů, poslední platná novela – zákon č. 438/2003 Sb.<sup>21</sup> Příjmem je peněžní i nepeněžní příjem dosažený i směnou. Přičemž povinnost odvádět daň z příjmu mají všechny fyzické osoby, které mají bydliště na území ČR nebo se zde zdržují

---

<sup>18</sup> BRADÁČ Albert a Josef FIALA. *Rádce majitele nemovitosti*. Praha: Linde Praha, 2006. ISBN 80-7201-582-6.

<sup>19</sup> Viz. tamtéž.

<sup>20</sup> RONOVSÁ Kateřina a kol. *Jak správně pronajmout, prodat, koupit dům či byt*. Praha: Grada Publishing, 2012. ISBN 978-80-247-4204-5.

<sup>21</sup> Viz. opět BRADÁČ.

a mají příjmy, které jim vznikají na území ČR. Ve vztahu k majitelům nemovitostí se vyskytují příjmy z prodeje bytu nebo rodinného domu, včetně souvisejících pozemků, pokud je prodávající vlastnil a před prodejem v nich bezprostředně aspoň 2 roky bydlel. Dále příjmy z prodeje nemovitostí, bytů nebo nebytových prostor, přesáhne-li doba mezi jejich nabytím a prodejem 5 let. Také příjmy z pronájmu nemovitosti, pokud jsou s ním poskytovány i jiné služby, než základní, čímž je tento nájem považován za podnikání. A posledními jsou přijatá náhrada škody, plnění z pojištění majetku a plnění z pojištění odpovědnosti ze škody.

Zákon také stanovuje řadu případů osvobození od daně z příjmu fyzické osoby při nakládání s nemovitostmi - § 4 zákona o daních z příjmů.<sup>22</sup> Přiznání k této dani je nutné podat plátcem do 31. března roku, který následuje po získání z těchto příjmů.

→ *daň z nemovitostí* je upravena zákonem č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitosti, ve znění pozdějších předpisů. Touto daní je zaprvé *daň z pozemků*, předmětem jsou pak pozemky na území ČR vedené v KN.<sup>23</sup> Poplatníky takové daně jsou vlastníci pozemku, nájemce pozemku nebo uživatel pozemku (v případě, není-li vlastník znám). Má-li právo hospodaření více subjektů, platí daň společně a nerozdílně. Zadruhé se jedná o *daň ze staveb*. Předmětem této daně jsou stavby na území ČR, na které bylo již vydáno kolaudační rozhodnutí, nebo kolaudačnímu rozhodnutí podléhají či jsou považovány za dokončené. Poplatníci jsou vlastníci stavby. U těch, které jsou pronajaty např. ve správě Pozemkového fondu, je poplatníkem nájemce.

Jaké jsou sazby daně z pozemků, nám udává následující tabulka, jelikož pro různý typ pozemku se uplatňuje různá daňová sazba.

**Tabulka č. 2.1 Sazba daně z nemovitostí u pozemků**

Druh pozemku	Sazba daně
- Orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad	0,75 %
- Trvalý travní porost, hospodářský les, rybník s intenzivním a průmyslovým chovem ryb	0,25 %
- Zastavěná plocha a nádvoří, ostatní plocha	0,2 Kč/m <sup>2</sup>
- Zpevněné plochy pozemků, užívané k následující podnikatelské činnosti: zemědělské prvovýroby, lesní a vodní hospodářství	1 Kč/m <sup>2</sup>
- Stavební pozemek	2 Kč/m <sup>2</sup>

<sup>22</sup> RONOVSÁ Kateřina a kol. *Jak správně pronajmout, prodat, koupit dům či byt*. Praha: Grada Publishing, 2012. ISBN 978-80-247-4204-5.

<sup>23</sup> BRADÁČ Albert a Josef FIALA. *Rádce majitele nemovitosti*. Praha: Linde Praha, 2006. ISBN 80-7201-582-6.



- Zpevněné plochy pozemků, užívané k následující podnikatelské činnosti: průmysl, stavebnictví, doprava, energetika, ostatní zemědělská výroba, ostatní podnikatelská činnost	5 Kč/m <sup>2</sup>
---	---------------------

**Zdroj:** Autor neznámý. *Sazby daně z nemovitostí – pozemky*. [online]. Dostupný z: <http://www.mesec.cz/dane/dan-z-nemovitosti/pruvodce/sazby-dane/>.

Základem daně ze stavby je výměra půdorysu nadzemní části stavby v m<sup>2</sup>, a to podle stavu k 1. lednu zdaňovacího období. Sazba je také rozdělena dle druhu nemovitosti jak nám ukazuje další tabulka.

**Tabulka č. 2.2 Sazby daně z nemovitostí ze staveb**

Druh nemovitosti	Sazba daně
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Obytný dům</li> <li>- Ostatní stavba tvořící příslušenství k obytnému domu</li> <li>- Stavba plnící doplňkovou funkci ke stavbě pro individuální rekreaci</li> <li>- Stavba užívaná pro podnikatelskou činnost – zemědělská prvovýroba, lesní a vodní hospodářství</li> <li>- Byt</li> <li>- Samostatný nebytový prostor užívaný pro podnikatelskou činnost – zemědělská prvovýroba</li> <li>- Lesní a vodní hospodářství</li> <li>- Ostatní samostatný nebytový prostor</li> </ul>	2 Kč/m <sup>2</sup>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stavba pro individuální rekreaci</li> <li>rodinný dům využívaný pro individuální rekreaci</li> <li>- Ostatní stavba</li> </ul>	6 Kč/m <sup>2</sup>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Garáž vystavěná odděleně od obytného domu</li> <li>- Samostatný nebytový prostor užívaný jako garáž</li> </ul>	8 Kč/m <sup>2</sup>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stavba užívaná pro podnikatelskou činnost – průmysl, stavebnictví, doprava, energetika, ostatní zemědělská výroba</li> <li>- Samostatný nebytový prostor užívaný pro podnikatelskou činnost – průmysl, stavebnictví, doprava, energetika, ostatní zemědělská výroba</li> <li>- Samostatný nebytový prostor užívaný pro podnikatelskou činnost – ostatní podnikatelská činnost</li> </ul>	10 Kč/m <sup>2</sup>

**Zdroj:** Autor neznámý. *Sazby daně z nemovitostí – stavby*. [online]. Dostupný z: <http://www.mesec.cz/dane/dan-z-nemovitosti/pruvodce/sazby-dane-2/>.

→ *daň dědická a darovací* je upravena zákonem č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitosti. Předmětem daně dědické je nabytí majetku děděním.<sup>24</sup> Může jít o byt či nebytový prostor, movitý majetek, majetková práva – nabytí práva z věcného břemena, avšak v tomto případě pouze pokud se ke zděděné nemovitosti váže oprávnění z věcného břemene. Povinnost tyto daně mají dědicové či obdarovaní, kteří nabyli nemovitost na území ČR, bez ohledu na jejich státní příslušnost nebo trvalý pobyt. Jedná se o daně jednorázové. Daň darovací je povinen platit obdarovaný, dárce je pak ručitelem pro případ, že by nebylo ze strany obdarovaného správci daně řádně a včas plněno.

→ *daň z převodu nemovitosti* je úplatný převod nebo přechod vlastnictví včetně vypořádání podílového spoluvlastnictví, bezúplatného zřízení věcného břemene nebo při získávání nemovitosti darováním dle § 9 zákona č. 357/1992 Sb.<sup>25</sup> Poplatníkem je prodávající, nabyvatel je ručitelem nebo nabyvatel (v případě, že byl majetek získán vyvlastněním, konkursem, vyrovnáním nebo vydržením) či převodce i nabyvatel při výměně nemovitosti. Nedochází k vrácení daně v případě, že dojde následně k odstoupení od smlouvy a smlouva se ruší.

Základem daně pro převod z nemovitosti je cena zjištěná podle cenového předpisu, platná v den nabytí nemovitosti, a to i v případě, jestliže je cena sjednaná dohodou nižší než cena zjištěná.<sup>26</sup> Avšak pokud je cena sjednaná vyšší, pak je základem daně cena sjednaná.

Zde spadá i DPH novostaveb za účelem dalšího prodeje. Jelikož dnem 1. 1. 2013 došlo ke zvýšení sazeb DPH, zvýšila se i daň z převodu nemovitosti z 3% na 4%.<sup>27</sup> Ta se promítne do cen novostaveb. Protože nelze předpokládat, že by potenciální kupující byli ochotni zaplatit cenu vyšší, když už v loňském roce se nenašel kupující ochoten zaplatit původní cenu bez navýšení DPH. Lze tedy odhadovat, že toto navýšení pro rok 2013 ovlivní marže developerů. Navíc Ministerstvo financí plánuje pro rok 2014 další změnu, která se bude týkat poplatníka daně, došlo by tak k zatížení daně z prodávajícího na kupujícího.

---

<sup>24</sup> RONOVSÁ Kateřina a kol. *Jak správně pronajmout, prodat, koupit dům či byt*. Praha: Grada Publishing, 2012. ISBN 978-80-247-4204-5.

<sup>25</sup> BRADÁČ Albert a Josef FIALA. *Rádce majitele nemovitosti*. Praha: Linde Praha, 2006. ISBN 80-7201-582-6.

<sup>26</sup> Viz. opět RONOVSÁ.

<sup>27</sup> Autor neznámý. *Zvýšení DPH. Jak ovlivní novostavby v roce 2013?* [online]. [cit. 2012-01-14]. Dostupný z: [www.reality.cz](http://www.reality.cz)

## 2.3 Faktory ovlivňující trh s nemovitostmi

V této podkapitole si nejdříve ujasníme obecně co je objektem a kdo je subjektem realitního trhu. Trh s nemovitostmi a jeho vývoj ovlivňují různé vlivy. V případě, že bychom chtěli řešit mikroprostředí realitní kanceláře jako subjektu trhu s nemovitostmi, jednalo by se například dle Porterovy analýzy pěti sil o mikroekonomické faktory působící vlivem dodavatelů, odběratelů, zákazníků, substitučních produktů a stávající i nové konkurence. Pro účely této práce si však rozebereme mikroprostředí prodávajícího, respektive kupujícího, jelikož se v dalších částech práce budeme zabývat riziky právě pro tyto subjekty realitního trhu. Poté navážeme i na makroprostředí, kde se dozvíme prostřednictvím analýzy PESTLE o změnách a vývoji makroekonomických faktorů působících na trh s nemovitostmi.

### 2.3.1 Objekty a subjekty realitního trhu

Trh s nemovitostmi lze systémově rozdělit na objekty a subjekty trhu. Objektem jsou nemovitosti, tedy vlastnická práva k nim, subjekty pak fyzické a právnické osoby, které k tomuto objektu mají určitý vztah.

Jak je již zmíněno výše, *objektem* realitního trhu jsou nemovitosti. Takovým objektem tedy může být rodinný dům, bytový dům nebo byt, pozemek, rekreační centra, průmyslový objekt, zemědělský objekt a zemědělsky využívaná půda. *Subjektem* realitního trhu jsou především kupující (strana vytvářející poptávku), pak prodávající (strana vytvářející nabídku) a samozřejmě subjekty, kterými jsou hlavně realitní kanceláře, banky, investoři, developerské firmy, stavební firmy, pojišťovny, správci inženýrských sítí a dodavatelé energií, exekutorské úřady, stát a další.

*Kupující* chce získat nemovitost, ať už pro svou vlastní potřebu nebo za účelem dalšího obchodu. V případě dalšího obchodu jde tedy o obchod spekulativní. Kupující má možnost buďto nemovitost přímo koupit nebo si ji pronajmout a platit pak nájem. V případě koupě nemovitosti jde o jistou investici kupujícího, aby uspokojil své potřeby – jde-li o koupi nemovitosti do zařazení majetku společnosti, představuje užitek z této koupě například následné pravidelné nájemné, které bude získávat z pronajímání objektu či části z něj dalším fyzickým nebo právnickým osobám. Tato varianta je méně riziková a hlavně dlouhodobá oproti možnosti, kdyby kupující uvažoval o pronájmu cizí nemovitosti nebo její části. V případě pronájmu se rozhoduje podle výše a podmínek nájemného. Tady je riziko větší,

jelikož můžou nastat situace, kdy je užívání pronajatých prostor omezen – není závislý pouze na svém počínání, ale zejména na jednání pronajímatele, kterého také ovlivňují jisté faktory, podle kterých nastavuje nájemné. Jako další možnost jak uspokojit své potřeby může být také skutečnost, že si přímo postavíme svou vlastní budovu. Takže při této variantě v roli podnikatele nejprve uvažujeme, jaký typ domu bychom chtěli, s tím jsou spojeny náklady na stavbu a podle svých představ hledáme přijatelný pozemek v lokalitě, která nám vyhovuje.

*Prodávající*, tedy vlastník, může nabízet nemovitost k prodeji také z více důvodů. V případě osobního využití nemovitosti to může být z důvodu, že dům nebo byt je již pro něj malý nebo naopak jeho finanční možnosti nestačí na náklady spojené s užíváním a hledá menší nemovitost. S využíváním nemovitosti k podnikatelské činnosti je to v podstatě ve stejném smyslu – buď podnik rozšiřuje prostory, nebo musí šetřit a tak hledá nemovitost vhodnější pro jeho účely.

#### → *Developerské firmy*

Při obchodování s nemovitostí může být subjektem také developer (spekulativní obchod), který je vlastníkem nemovitosti. Developerská společnost realizuje projekt a nemovitost nebo její části poté prodá. Jde o výstavbu za účelem zisku, jedná se tak o výstavbu budov v oblasti bydlení nebo průmyslových či logistických areálů.

Projekty realizované prostřednictvím developerů se označují jako *greenfields* a *brownfields*. První termín znamená v překladu zelená pole, označuje tak území, které nebylo zastavěno a jde o přírodní plochy nebo zemědělskou půdu.<sup>28</sup> Dochází tedy velmi často ke střetu ze strany životního prostředí a ochránců přírody. Kdežto druhý výraz, znamená opuštěné území, nevyužívané stavby, nefunkční průmyslové zóny a podobně. Developerské projekty jsou dlouhodobého charakteru, ve většině případů dochází ke zpoždění termínů výstavby, jelikož v průběhu realizace dochází ke komplikacím. Například kvůli zajištění zdroje financování, získání úvěrů na stavby, řízení před stavebním úřadem nebo získání potřebných povolení, která vyžadují souhlas i široké veřejnosti a mnohých dalších.

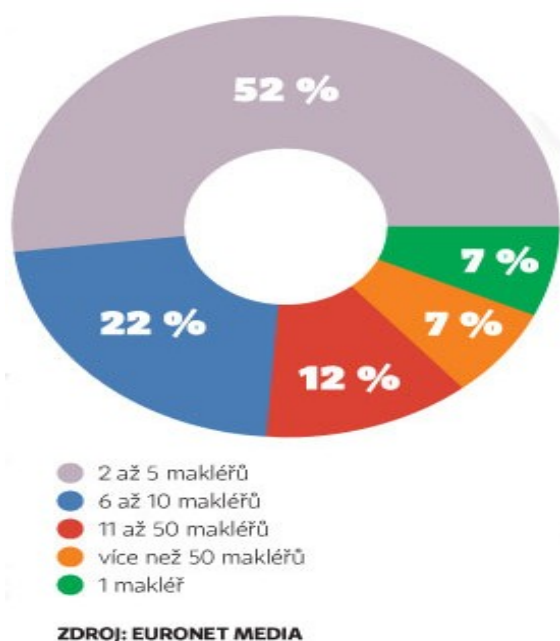
---

<sup>28</sup> Autor neznámý. *Brownfields a greenfields – do čeho se vyplatí investovat*. [online]. Dostupný z: [www.podnikator.cz](http://www.podnikator.cz)

### → Realitní kanceláře

Na trh nemovitostí vstupují jako důležitý subjekt realitní kanceláře, respektive realitní makléři. Působí jako zprostředkovatelé obchodu mezi kupujícím a prodávajícím nebo mezi pronajímatelem a nájemcem. Kloubí poptávku a nabídku, v některých případech (dosti častých) nabídku či poptávku vyhledávají sami. Jejich zisk se odvíjí od provizí, které jim platí smluvní strany. Realitní kanceláře mohou působit prostřednictvím svých realitních makléřů, ale ti mohou realizovat svou činnost i samostatně. V současnosti mají realitní makléři na starosti zhruba o třetinu nemovitostí méně, než v době boomu (2006-2008).<sup>29</sup> Před krizí měl jeden makléř nabraných třeba i 150 nemovitostí, avšak dnes je to pouze 30 až 50. Vyplývá to z průzkumu společnosti EuroNet Media, dle uvedeného článku ze dne 11. 4. 2011. Dále z něj vychází také fakt, že v ČR převažují kanceláře, které spolupracují maximálně s pěti realitními makléři, jak můžeme vidět na grafu níže.

**Graf č. 2.1 Počet makléřů RK v ČR**



**Zdroj:** MAREČKOVÁ, Martina. *Průzkum: Realitní makléři jsou o třetinu méně vytíženi.* [online]. [cit. 2011-04-12]. Dostupný z: <http://byznys.ihned.cz/c1-51526750-realitni-makleri-jsou-o-tretinu-mene-vytizeni>

V České republice je několik RK, které mají významný podíl na trhu. Mezi nejznámější a zároveň s největším podílem na trhu patří REMAX, Century21, M&M reality a Realitní kancelář STING.

<sup>29</sup> MAREČKOVÁ, Martina. *Průzkum: Realitní makléři jsou o třetinu méně vytíženi.* [online]. [cit. 2011-04-12]. Dostupný z: [www.byznys.ihned.cz](http://www.byznys.ihned.cz)

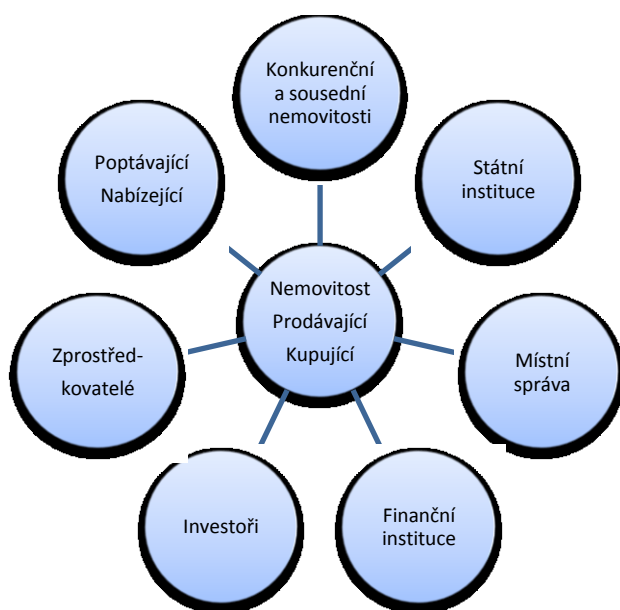
→ *Banky*

Pro trh s nemovitostmi je velice důležité, zda jsou banky schopny a ochotny poskytovat úvěry. V České republice se jedná o *hypoteční úvěry* nebo o tzv. „*americké hypotéky*“ (hypotéka poskytnuta bez předem sjednaného účelu, zajištěna zástavním právem k vlastní nemovitosti). Hypotečním úvěrem rozumíme takový úvěr, jehož splácení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti a to i rozestavěné.<sup>30</sup> Považuje se za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva. Nemovitost se musí nacházet na území ČR nebo členského státu Evropské unie. Úvěry se nastavují v závislosti na období, na které jsou sjednány, a na úročení, nákladem pak jsou i poplatky spojené s poskytnutím takového úvěru a vedením účtu klienta. Banky významně ovlivňují trh s nemovitostmi. V posledních letech bylo výrazně omezeno poskytování hypotečních úvěrů zpřísněním podmínek pro schválení.

### 2.3.2 Mikroprostředí – prodávajícího/kupujícího

Prodávajícího či kupujícího jako subjekty trhu s nemovitostmi, ovlivňují další subjekty a vnější vlivy. Na vlastním grafu 2.2 můžeme vidět co vše, dle mého, patří do mikroprostředí těchto subjektů. Rozebereme tedy jejich obecné působení, dle vlastního úsudku. Pro jednoduchost vysvětlení a pochopení si zvolíme případ prodávajícího.

**Graf 2. 2 Vlivy působící na prodávajícího a kupujícího v rámci mikroprostředí**



<sup>30</sup> Autor neznámý. *Co je to hypoteční úvěr?* [online]. Dostupný z: [www.finance.cz](http://www.finance.cz)

*Konkurenční nemovitosti* ovlivňují prodávajícího či kupujícího (dále jen prodávajícího) hlavně výši ceny a prostředím, ve kterém se nachází. Dle těchto parametrů se prodávající musí rozhodovat, zda jeho nemovitost konkurenci obstojí za jeho daných podmínek cen a lokality.

*Státní instituce* působí prostřednictvím zákonů, norem, řádů a jiných právních předpisů. Proávající by se tedy měl informovat o všech zákonných opatření, které se týkají jeho prodeje, aby nedošlo k pochybení, byť by to nebylo způsobeno vědomě.

*Místní správa*, tedy územní plány, stavební úřady, katastrální úřady a další jsou nezbytnou součástí, se kterou se každý prodávající nemovitosti setká. Tyto formální záležitosti mohou prodej prodloužit ve smyslu vyřizování všech nezbytných formulářů a jiných listin.

Dalšími subjekty, které působí na prodávajícího, respektive v tomto případě je vhodnějším příkladem kupující, jsou *finanční instituce*. Banky, stavební spořitelny nebo i hypoteční banky a jejich jednání – nastavení úrokových sazeb či možnost poskytnutí úvěrů, je důležité pro koupi. Dnes se prakticky koupě nemovitosti neobejde bez úvěru či hypotéky. Proto spolupráce s těmito finančními institucemi je důležitá, ale může se tím opět prodloužit a komplikovat.

Z hlediska *investorů* může jít o spekulaci. Investoři mají zájem o nemovitosti především proto, že mají další záměr s danou nemovitostí. Může se jednat o přestavbu, o využití atraktivního prostředí a další. Dle mého lze v tomto případě ze strany prodávajícího získat více, než kdyby měl o jeho nemovitost zájem obyčejný občan. Proávající si tak může zvýšit prodejní cenu, jelikož investor nemusí být finančně omezen a jeho zájem je značný. Na druhou stranu investor velmi dobře ví, jaká je reálná cena a jaké bude mít případné další náklady spojené s nemovitostmi, takže i přesto musí prodávající jednat adekvátně.

Působení *zprostředkovatelů*, ať už RK nebo makléřů, je také velký. Svěřil-li prodávající svou nemovitost do rukou např. RK, ušetří tak čas, avšak zaplatí provizi. Má také možnost nemovitost prodat sám. Obnáší to ale spoustu obchůzek a papírování, je-li tedy prodávající časově omezen, raději pak zvolí možnost prodeje prostřednictvím zprostředkovatele i za skutečnosti zaplacení provize.

*Poptávající a nabízející* jsou vlastně konkurenti. Proávající by se měl informovat o jiných nemovitostech, které jsou té jeho vlastní dosti podobné nebo jsou ve stejné lokalitě. Chování těchto konkurentů, i samotný způsob jejich prodeje, může způsobit opět časové i finanční omezení.

Podle mého názoru každý prodávající či kupující je nucen přemýšlet dopředu. Znalost prostředí, které ovlivňuje jeho prodej je důležitá z hlediska co největší spokojenosti. Je třeba zvážit své možnosti, možnosti konkurence a možnosti kupujících. Myslím si, že obecně lidé preferují svěřit svou nemovitost do rukou zprostředkovatelé, kteří se o prodej či koupi postarají. O všech formalitách a potřebných dokumentech jsou, za předpokladu slušného jednání, informováni a proto nemají tak velké starosti jako kdyby si vše museli obstarat sami.

### 2.3.3 Makroprostředí – analýza PESTLE

Tato analýza vychází z šesti anglických slov: **P**olitical, **E**conomic, **S**ocial, **T**echnological, **L**egal a **E**cological<sup>31</sup> – jde tedy o analýzu *politických* (existující a potenciální působení politických vlivů), *ekonomických* (působení místní, národní a případně mezinárodní ekonomiky), *sociálních* (působení sociálních změn, můžou zahrnovat i kulturní), *technologických* (stávající i nové technologie), *legislativních* (národní, evropská i mezinárodní legislativa) a *ekologických* (životní prostředí) *faktorů* působících v makroprostředí. Postupně tak probereme všechny tyto oblasti a zjistíme tak, co ovlivňuje realitní trh.

#### → Politické prostředí

Role státu je velice důležitá na trhu s nemovitostmi. Stát vytváří právní a politické prostředí, na kterém realitní trh funguje. Nastavuje pravidla ochrany vlastnických práv, práv nájemců, regulace a další. Ovlivňuje tak trh daňovým systémem, prostřednictvím legislativy a vytvářením celé rozvojové politiky ČR, jehož základním nástrojem je nyní *Strategie regionálního rozvoje České republiky* platná pro období 2007 – 2013.<sup>32</sup> Národní regionální politika je tak provázána s regionální politikou Evropské unie a také s ostatními odvětvovými politikami ovlivňujícími rozvoj území ČR. Z této provázanosti pak vychází *regionálně zaměřené rozvojové programy*, které jsou financovány výhradně z národních zdrojů nebo spolufinancované ze zdrojů EU. V konečném důsledku mají vliv na trh s nemovitostmi, jedná se zejména o územní plány a hospodaření s územím a pozemky.

---

<sup>31</sup> Autor neznámý. *PESTLE analýza*. [online]. [cit. 2012-06-19]. Dostupný z: [www.managementmania.com](http://www.managementmania.com)

<sup>32</sup> Autor neznámý. *Regionální politika*. [online]. Dostupný z: [www.mmr.cz](http://www.mmr.cz)



→ *Ekonomické prostředí*

Kupní síla, růst HDP, úrokové míry, inflace, to vše a mnoho dalšího je považováno za ekonomické prostředí, které působí na všechny obchodní trhy. Vyjmenované ukazatele spolu navzájem souvisí. Inflace je chápána jako opakovaný růst většiny cen v ekonomice.<sup>33</sup> Je měřena jako přírůstek tzv. indexu spotřebitelských cen (vyjadřuje procentní změnu průměrné cenové hladiny za 12 posledních měsíců proti průměru 12 předchozích měsíců). ČNB provádí svou měnovou politiku v režimu cílování inflace. Český statistický úřad pak inflaci měří. Průměrná meziroční míra inflace v roce 2012 je 3,2%, jak uvádí ČSÚ na svém internetovém portálu. Tabulka nám uvádí inflaci v ČR od roku 2000 do roku 2012.

**Tabulka č. 2.3 Míra inflace v letech 2001-2012**

Rok	Míra inflace	Rok	Míra inflace	Rok	Míra inflace
2001	4,7	2005	1,9	2009	1,0
2002	1,8	2006	2,5	2010	1,5
2003	0,1	2007	2,8	2011	1,9
2004	2,8	2008	6,3	2012	3,3

**Zdroj:** Autor neznámý. *Míra inflace.* [online]. Dostupný z: [http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/mira\\_inflace](http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/mira_inflace).

Základní úrokové sazby, které stanovuje Česká národní banka, také ovlivňují realitní trhy. Od nich se odvíjí i úročení komerčních úvěrů, což má vliv na sazby hypoték. V roce 2012 došlo ke snížení sazeb ČNB. Vývoj sazeb znázorňuje další tabulka.

**Tabulka č. 2.4 Vývoj úrokových sazeb ČNB od 2008 – 2012**

Stav k datu	2T repo sazba	Diskontní sazba	Lombardní sazba	PMR
2. 11. 2012	0,05	0,05	0,25	2
29. 6. 2012	0,5	0,25	1,5	2
7. 5. 2010	0,75	0,25	1,75	2
17. 12. 2009	1	0,25	2	2
17. 12. 2008	2,25	1,25	3,25	2

**Zdroj:** Autor neznámý. *Vývoj úrokových sazeb ČNB od roku 2001 (v%).* [online]. Dostupný z: <http://www.finance.cz/makrodata-eu/menove-ukazatele/sazby-cnb/>.

---

<sup>33</sup> Autor neznámý. *Inflace.* [online]. Dostupný z: [www.cnb.cz](http://www.cnb.cz)

→ Sociální prostředí

Mezi takové prostředí řadíme například demografický vývoj populace, změny životního cyklu, mobilitu, úroveň vzdělávání a také pracovní podmínky či volný čas obyvatelstva. Je známo, že populace obecně stárne. A není tomu dle mého jinak ani na území ČR, to znamená, že obyvatelstvo je z nemalé části složeno lidmi v neaktivním věku, tedy důchodci, jak nám znázorňuje další tabulka, ze které je zřejmé, že starší obyvatelstvo přibývá.

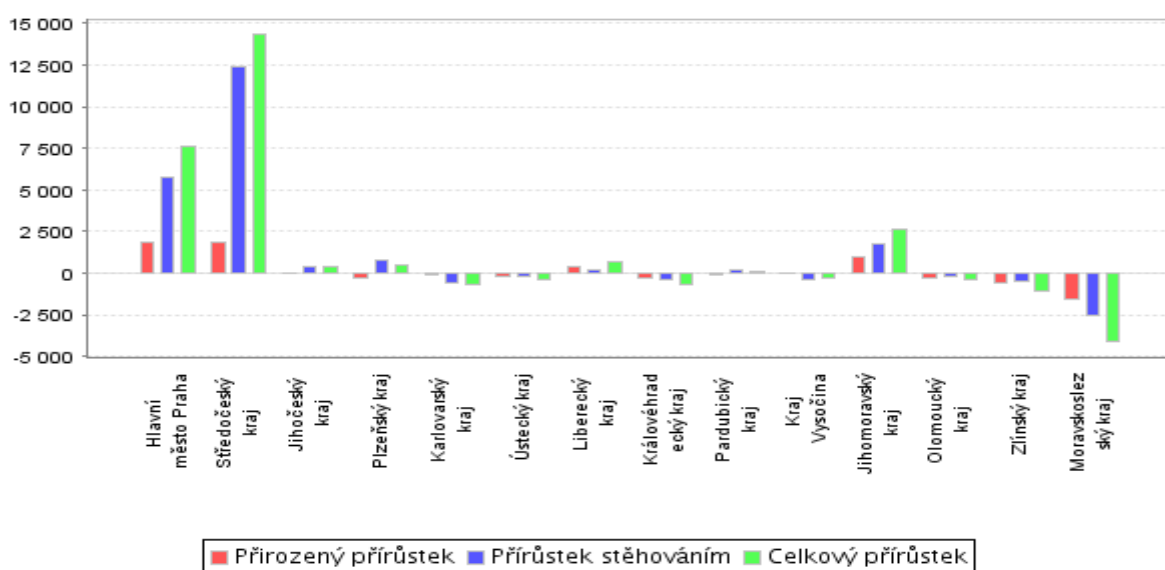
**Tabulka 2.5 Počet obyvatel ve věku 65 a více od roku 2005 do 2012**

NUTS	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
ČR	1 456 391	1 482 437	1 512 834	1 556 152	1 598 883	1 635 826	1 701 436

**Zdroj:** Autor neznámý. *Statistická data – Obyvatelstvo*. [online]. Dostupný z: <http://www.risy.cz/cs/vyhledavace/statisticka-data/detail?Kapitola=3&Ukazatel=033007&RokOd=2005&RokDo=2011&UrovenNuts=1&MapaRok=2011>

Pohyb obyvatelstva ve všech krajích je také zřejmý. Stále platí, že nejvíce přistěhovalých je v hlavním městě Praha, kde se lidé stěhují především za prací. To znamená, že pohyb obyvatel bude mít vliv na realitní trh – tam, kde se lidé stěhují, bude pravděpodobnost častějšího obchodování s nemovitostmi a naopak v krajích, odkud lidé odcházejí, to bude mít negativní vliv na trh s nemovitostmi, tzn. úbytek prodeje nemovitostí. Jak jsou na tom jednotlivé kraje za rok 2011 dle ČSÚ s přistěhovalstvím vidíme v následujícím grafu.

**Graf 2. 3 Pohyb obyvatelstva v krajích**



**Zdroj:** Veřejná databáze. *Pohyb obyvatelstva v krajích*. [online]. Dostupný z: <http://vdb.czso.cz/>

Z grafu je tedy zřejmý fakt, který jsme již zmínili. Nejvíce se obyvatelé stěhují do Prahy a středočeského kraje, popřípadě do jihomoravského. Největší úbytek obyvatel je v Moravskoslezském kraji, lze to dle mého názoru přisuzovat špatnému životnímu prostředí a ovzduší, ale z části určitě také vysoké nezaměstnanosti. Ostatní kraje České republiky jsou vyrovnané. Pro trh s nemovitostmi to tedy znamená, že jsou nejlepší podmínky z tohoto hlediska v hlavním městě a jeho okolí.

#### → *Technologické prostředí*

Technologickým prostředím rozumíme obecně celkový stav technologie, nové objevy a inovace. Na trhu s nemovitostmi bychom to mohli považovat za nové přístupy k prodeji s nemovitostmi, příchod nových realitních kanceláří či zvyšování renomé stávajících prostřednictvím zvyšování kvalit a úrovně makléřů, školení. Dále bychom mohli do tohoto prostředí zařadit i technologie staveb a stavebních materiálů, IT technologie a způsob prezentace.

Každá RK nebo makléř samostatně vykonávající realitní činnost má zájem o co největší příliv klientů a nemovitostí, podle toho se také zařizuje a hledá nejvhodnější metody a přístupy k realizaci obchodu. V případě selhání těchto faktorů hrozí snížení provizí, snížení počtu klientů a v tom nejhorším případě nutnost opustit trh.

V současné době lidé navíc hledají levnější zdroje energií a možnosti snížení energetické náročnosti budov. Využívají se tak při výstavbě domů solární panely, tepelná čerpadla, pasivní a aktivní domy. Přičemž aktivní dům vyrobí více energie, než spotřebuje a pasivní je dům s minimální spotřebou energie na vytápění.

#### → *Legislativa*

Trh s nemovitostmi je ovlivňován samozřejmě také legislativou, tedy v tomto případě hlavně *zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu* (stavební zákon), *zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky* (katastrální zákon), *zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník* a *zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník* a dalšími dílčími zákony a předpisy. Prostřednictvím Ministerstva pro místní rozvoj stát řídí bytovou politiku.<sup>34</sup> Neměl by bránit fungování trhu s byty po ekonomické stránce, zároveň však musí dělat patřičné kroky cílené na skupiny domácností, které se samy o své bydlení postarat nemohou. Vláda schvaluje koncepci bytové politiky, která představuje pro jednotlivé resorty závazný

---

<sup>34</sup> Autor neznámý. *Bytová politika*. [online]. Dostupný z: [www.mmr.cz](http://www.mmr.cz)

dokument, v němž jsou stanoveny základní směry vývoje i konkrétní cíle v oblasti bydlení. Tyto cíle jsou naplňovány právními předpisy a pomocí podpůrných nástrojů v oblasti bydlení – jedná se o programy, které jsou financovány prostřednictvím státního rozpočtu Ministerstvem pro místní rozvoj ČR a o podpory financované z prostředků Státního fondu rozvoje bydlení na základě jednotlivých nařízení vlády, obsahujících podmínky a rozsah jednotlivých forem podpory.

V souvislosti s rekodifikací soukromého práva, která se chystá k 1. 1. 2014, dojde mimo jiné i k regulaci realitního trhu. Hlavním bodem návrhu je vytvoření registru podnikatelů, kteří obchodují na realitním trhu.<sup>35</sup> V ČR je v současnosti mnoho RK nebo samostatných živnostníků, problémem je, že není znám přesný počet aktivních subjektů.

*"Řada firem si svého času realitní (volnou) živnost dala do předmětu své činnosti jen pro případ, kdyby náhodou, a realitami se nemusela nikdy zabývat."*<sup>36</sup>

Zapsat se do registru a stát se tak realitním makléřem, již nebude moci každý. Bude nutné příslušné vzdělání, tím by mohlo být například VŠ ekonomického, právního nebo stavebního zaměření, případně SŠ s maturitou a roční praxí, nebo také úspěšné absolvování akreditovaných kurzů. Dalším bodem by mělo být zákonné pojištění profesní odpovědnosti za škodu jak je tomu podobně u pojišťovacích agentů nebo daňových poradců, které se bude vztahovat jak na RK, tak na jednotlivce. Z hlediska bezpečnosti klientů nová legislativa dále stanoví povinnost RK vést jejich účty odděleně od běžných provozních prostředků kanceláře, v případě, používá-li místo advokátní, notářské nebo bankovní úschovy své vlastní účty.

V této době nenese nikdo zodpovědnost. Nespolehlivých realitních makléřů je v ČR velice mnoho. Je to způsobeno právě špatnou legislativou. Myslím si, že úprava zákona mnohé vylepší a zamezí neserióznímu jednání RK i živnostníků, kteří nepřinášejí dobrou pověst všeobecně těm realitním kancelářím, které vedou poctivé obchodování. Výhodu vidím také v tom faktu, že nebude tak velká konkurence, jelikož klesne počet makléřů, trh nebude tolik přesycen a pro obyčejného člověka to znamená větší přehlednost ve výběru zprostředkovatele pro prodej či koupi nemovitosti.

---

<sup>35</sup> JUŠKOVÁ, Kamila. *Realitní trh se dočká regulace možná už příští rok*. [online]. [cit. 2013-02-25]. Dostupný z: [www.realitymorava.cz](http://www.realitymorava.cz)

<sup>36</sup> BORŮVKA, Jan – Asociace realitních kanceláří ČR, viz. opět [www.realitymorava.cz](http://www.realitymorava.cz)

→ *Ekologické prostředí*

Na životní prostředí se dnes klade velký důraz. Jak už jsme naznačili v části sociálního prostředí špatné ovzduší moravskoslezského kraje, je tento faktor důležitý z hlediska spokojenosti obyvatelstva s jejich podmínkami k bydlení.

Čím dál častěji se stává normou ekologické chování, o které se snaží především developeři.<sup>37</sup> Tento trend můžeme pozorovat nejen v komerčním sektoru, ale také v rezidenčním. Udržitelná výstavba klade důraz na ekologii, kontrolu znečišťování, použité materiály, třídění odpadů a recyklaci. Tímto se snaží udržet si konkurenceschopnost, jelikož o ekologické jednání má v dnešní době společnost veliký zájem.

S účinností od 1. 1. 2013 vyšla novela zákona č. 318/2012 Sb., která povinnost průkazu energetické náročnosti budov.<sup>38</sup> Jde tzv. štítek ekologické náročnosti budovy, je tedy povinný pro každou nemovitost, která se prodává. Uvádí jak je budova energeticky šetrná a kolik energie bude potřebovat na vytápění za rok.

## **2.4 Charakteristika případu prodeje nemovitosti**

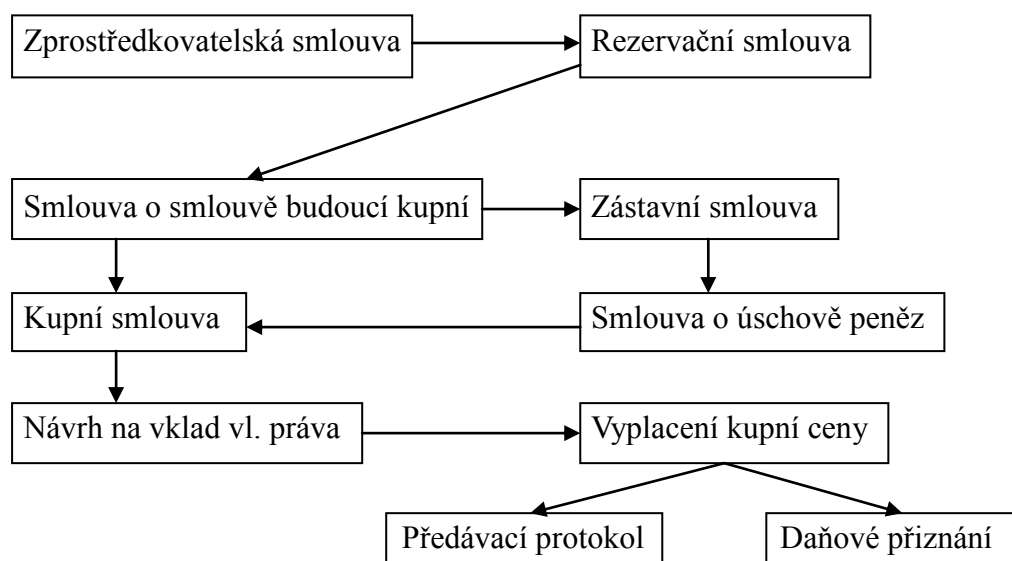
Na realitním trhu lze realizovat obchody prostřednictvím zprostředkovatele, tedy realitní kanceláře, i samostatně. V rámci činnosti realitní kanceláře může makléř u jednoho obchodního případu od začátku až po realizaci postupovat dle jednotlivých kroků. V této podkapitole si takový průběh obchodu popíšeme a případně poukážeme na části týkající se případu, kdy je obchod realizován bez vstupu makléře. Pro prvotní poznání a jednoduché pochopení obchodu s nemovitostí nám vlastní graf 2. 4 znázorňuje celý proces, který je následně rozebrán v obecné rovině.

---

<sup>37</sup> BOMBEROVÁ, Gabriela. *Ochrana životního prostředí zlepšuje dobrou pověst*. [online]. [cit. 2011-07]. Dostupný z: [www.realit.cz](http://www.realit.cz)

<sup>38</sup> KLIMÁNKOVÁ, Gabriela. *Průkaz energetické náročnosti budovy: K čemu vám je a kolik bude stát?* [online]. [cit. 2012-11-20]. Dostupný z: [www.mesec.cz](http://www.mesec.cz)

**Graf 2. 4 Proces prodeje nemovitosti**



#### *Smlouva o zprostředkování*

→ V první etapě je cílem makléře uzavřít s klientem smlouvu o zprostředkování neboli zprostředkovatelskou smlouvu, která plní funkci objednávky služeb.<sup>39</sup> Přičemž rozlišujeme dva typy těchto smluv. A to smlouvu o zprostředkování s prodávajícím určitého předmětu prodeje, tímto pověřuje prodávající realitní kancelář najít vhodného kupujícího pro danou nemovitost, která je předmětem podepsané smlouvy. Proávající platí realitní kanceláři provizi. Druhým typem takové smlouvy je smlouva o zprostředkování uzavřená s kupujícím, který předmět prodeje hledá ke koupi. V tomto případě pověřuje kupující realitní kancelář najít pro něj vhodný objekt ke koupi, který odpovídá jeho požadavkům. Provizi realitní kanceláři platí kupující, nejčastěji tomu tak je po splnění úkolu.

Tato smlouva má dvě formy. Tzv. *smlouva exkluzivní* (smlouva o výhradním obchodním zastoupení) a *neexkluzivní* (smlouva o nevýhradním obchodním zastoupení). Exkluzivní smlouvou realitní kancelář zaručuje kompletní servis a dosažení nejvyšší prodejní ceny, je uzavíraná na dobu určitou.<sup>40</sup> Podepsáním této smlouvy zmocňuje prodávající RK k výhradnímu zastupování při prodeji nemovitosti, to znamená, že vlastníka zastupuje v prodeji nemovitosti pouze jedna RK, majitel nesmí jinou zprostředkovatelskou smlouvu s jinou RK ani nesmí nemovitost prodat sám. Na první pohled to může vypadat jako velký závazek, ale v praxi je dokázáno, že tímto se prodávajícímu zaručí rychlejší prodej s co nejvyšší možnou cenou, jelikož v případě, kdy jeho nemovitost nabízí více RK, nastávají

<sup>39</sup> Autor neznámý. *Školení pro makléře*. [online]. Dostupný z: [www.wor.cz](http://www.wor.cz)

<sup>40</sup> Autor neznámý. *Smlouvy*. [online]. Dostupný z: [www.remax-czech.cz](http://www.remax-czech.cz)

situace, kdy každá RK může uvádět jiné údaje (ohledně rozměrů, vybavení apod.), mají každá jinou prodejní cenu – to pak na potenciálního kupujícího působí zmateně a vzbuzuje to dojem problémové nemovitosti, tím se prodej může protáhnout a konečná cena není pro prodávajícího uspokojující. Smlouva neexkluzivní umožňuje prodávajícímu uzavřít další zprostředkovatelské smlouvy s jinými RK nebo nemovitost nakonec prodat sám. Provize je pak vyplacena pouze té RK, která nemovitost nakonec prodala. Uzavřením této smlouvy nejen, že to může působit negativně na kupujícího, ale také to není dostatečně motivující pro samotného makléře. Ten totiž nemá jistý výsledek, jelikož nemovitost může prodat jiná RK, a proto do propagace neinvestuje mnoho finančních prostředků, omezí tak inzerci. Má omezené možnosti pro vyjednávání a tak se může stát, že přistoupí na „nefér“ vyjednávání.

#### *Rezervační smlouva*

→ Druhá pomyslná etapa se rozděluje opět do dvou rovin podle toho, zda se jedná o prodej či koupi.<sup>41</sup> V případě prodeje předmětu smlouvy se dále postupuje na základě sepsání a uzavření rezervační smlouvy s kupujícím. Při uzavírání této smlouvy se zároveň složí záloha, která bývá také označována jako blokáce, pro lepší spolupráci a větší vzájemnou důvěru obou smluvních stran. Poté je nemovitost pro klienta závazně rezervována. Cílem je projevit zájem a získat čas na prověření nemovitosti, zajištění financování a případně dořešení problematických otázek.

#### *Smlouva o smlouvě budoucí kupní*

→ Po uzavření rezervační smlouvy přichází na řadu uzavření smlouvy o smlouvě budoucí kupní. Zjednodušeně řečeno jde o smlouvu, ve které se prodávající a kupující zavazují, kdy a za jakých podmínek uzavřou kupní smlouvu na předmětné nemovitosti. Tato smlouva je závazná a její uzavírání je dnes běžné, jelikož slouží jako podklad pro banky k poskytnutí úvěrů, zejména pak hypotéky.<sup>42</sup>

Zpravidla je v textu budoucí smlouvy obsažen článek o úschově kupní ceny po dobu, než dojde k nabytí právních účinků převodu nemovitosti na kupujícího.<sup>43</sup> Kupující je tak chráněn před dalšími vlivy, které můžou bránit v hladkém průběhu prodeje. Například v katastru nemovitostí může bránit převodu výrok soudu, exekuce a jiné.

---

<sup>41</sup> Autor neznámý. *Školení pro makléře*. [online]. Dostupný z: [www.wor.cz](http://www.wor.cz)

<sup>42</sup> Autor neznámý. *Smlouva o budoucí kupní smlouvě – co to je, kdo a proč ji potřebuje*. [online]. Dostupný z: [www.finance.cz](http://www.finance.cz)

<sup>43</sup> Viz. opět [www.wor.cz](http://www.wor.cz).

Mezi podstatné náležitosti této smlouvy patří nejen označené obou smluvních stran, ale také přesné označení nemovitosti podle údajů katastru nemovitostí a již zmiňovaná kupní cena včetně termínů a způsobu splácení.<sup>44</sup> Dále musí být vždy uzavřena písemně a musí být stanoveno, do kdy má být uzavřena kupní smlouva, jinak je neplatná. Nedojde-li do této lhůty k uzavření smlouvy kupní, lze se do jednoho roku domáhat u soudu. Pokud oprávněný účastník toto právo, aby bylo prohlášení vůle nahrazeno soudním rozhodnutím, u soudu neuplatní, pak se promlčuje. Smlouva je účinná pouze mezi účastníky, pokud jedna strana převede právo na třetí osobu, zaniknou práva a povinnosti pro nemožnost plnění. Druhý účastník se pak může domáhat na náhradu škody, pokud mu tímto jednáním vznikla.

#### *Zástavní smlouva*

→ Není nutné sepisovat zástavní smlouvu, lze rovnou přejít k uzavření kupní smlouvy, Zástavní smlouva se uzavírá zejména v případě financování koupě nemovitosti prostřednictvím hypotéky. Podstatou zástavní smlouvy je závazek zástavce (vlastníka nemovité věci, kterou dává do zástavy) dát věřiteli nemovitost za účelem zajištění jeho pohledávky.<sup>45</sup> Je třeba určit pohledávku zpravidla osobou věřitele, datem jejího vzniku, právním titulem a výši pohledávky. Musí být sepsána písemně. Jde-li o věc nemovitou, která je evidována v katastru nemovitostí, zkoumá katastrální úřad v řízení o povolení vkladu zástavního práva, zda v zástavní smlouvě jde opravdu o písemné projevy vůle daných osob. Pokud jde o věc nemovitou, která v katastru nemovitostí evidována není, musí být tato smlouva sepsána ve formě notářského zápisu. Nedodržení těchto dvou požadavků má následek absolutní neplatnosti.

#### *Smlouva o úschově peněz*

→ Touto smlouvou si kupující i prodávající zajistí bezpečnost převodu peněz a výplaty.<sup>46</sup> Musí obsahovat údaje schovatele, složitele a převodce, předmět úschovy, dobu úschovy a podmínky vydání předmětu úschovy.

*„Při koupi nemovitosti je vždy potřeba využívat třetí stranu. Nikomu se nechce riskovat, že převede peníze a pak teprve bude čekat na zápis do katastru. Obecná lhůta je třicet dní, v případě komplikací se ale převod nemovitosti může odehrávat i delší dobu. A platí*

---

<sup>44</sup> STANĚK, Jaroslav. *Smluvní dokumenty v realitní praxi*. Brno: Vysoká škola realitní – Institut Franka Dysona, 2010. 132 s. ISBN 978-80-904261-6-0.

<sup>45</sup> MATĚJKOVÁ, Adéla. *Smlouva o zřízení zástavního práva k nemovitostem*. [online]. [cit. 2012-02-25]. Dostupný z: [www.pravniradce.ihned.cz](http://www.pravniradce.ihned.cz)

<sup>46</sup> Autor neznámý. *Školení pro makléře*. [online]. Dostupný z: [www.wor.cz](http://www.wor.cz)



*to i naopak, prodávající nebude převádět vlastnická práva, dokud nebude mít jistotu, že dostane zaplacen. Tak vzniká patová situace, ve které je využití třetí strany řešením, které odstraní oboustrannou nedůvěru.*“<sup>47</sup>

Možností finanční úschovy je několik, nejčastější z nich jsou znázorněny v tabulce spolu s jednotlivými výhodami a nevýhodami.

**Tabulka 2.1 Druhy finanční úschovy při koupi nemovitosti**

	Výhody	Nevýhody
Bankovní	<ul style="list-style-type: none"> <li>- předpoklad kvalifikovaného personálu, banka disponuje dostatečným majetkem, tzn. bezpečná úschova</li> <li>- má vklady ze zákona pojištěné, v případě platební neschopnosti využívá Fond pojištění vkladů</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nepružnost, zdlouhavost</li> <li>- vysoká cena (většinou 0,2% z vložené částky)</li> <li>- nenabízejí je všechny banky v ČR</li> </ul>
Advokátní	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nízké riziko zpronevěry, peníze jsou vedeny na oddělených a transparentních účtech</li> <li>- nízká cena, rychlost vyřízení</li> <li>- nízké riziko v případě zavedení zvláštních bezpečnostních pravidel (ve spolupráci s RK)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- advokáti nejsou pojištěni vůči zpronevěře</li> <li>- je nutný pečlivý výběr RK a spolupracujícího advokáta (renomé)</li> </ul>
Notářská	<ul style="list-style-type: none"> <li>- notář je nezávislý subjekt</li> <li>- v případě, že notář zároveň zpracovává kupní smlouvu, bývá sleva na úschovu</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- chybějící opatření vůči zpronevěře</li> <li>- vyšší cena (dle tarifů, které definuje vyhláška ministerstva spravedlnosti)</li> </ul>
Realitní kancelář	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nízké náklady</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- peněžní prostředky jsou často složeny na běžné účty RK a mohou tak být zneužity pro její vlastní aktivity</li> <li>- riziko, že pokud někdo podá na RK exekuci, byť jen kvůli minimálnímu dluhu, peníze budou zablokované, dokud se situace nevyřeší</li> <li>- vymahatelnost uložených peněz je nízká až nulová (neseriózní nebo menší RK)</li> </ul>

**Zdroj:** Autor neznámý. *Jaký druh úschovy zvolit při nákupu nemovitosti*. [online]. [cit. 2012-11-19]. Dostupný z: <http://www.remax-czech.cz/tiskove-zpravy/2012-11-19-jaky-druh-uschovy-zvolit-pri-nakup-u-nemovitosti>.

<sup>47</sup> Autor neznámý. *Školení pro makléře*. [online]. Dostupný z: [www.wor.cz](http://www.wor.cz)

Podle těchto údajů z tabulky, které uvádí REMAX na svých webových stránkách, můžeme vyhodnotit, že nejhorší variantou, kde své peníze uschovat je realitní kancelář sama o sobě, naopak nejbezpečnější cesta je prostřednictvím advokáta, která bývá uskutečňována ve spolupráci s RK. Notářskou a bankovní úschovu může využít osoba, která nejedná pomocí zprostředkovatele, ale samostatně. Avšak prostřednictvím této formy úschovy má kupující naprostou jistotu, je však administrativně náročnější. RK také zajišťují občas úschovu u notáře nebo banky.

Vraťme se k finanční úschově prostřednictvím RK. V souvislosti s kauzou RK Rekin, která se dostala v lednu roku 2008 do insolvenčního řízení kvůli dluhům, není vhodné realizovat úschovu v RK. Realitní kancelář Rekin prohlásil likvidátor společnosti do úpadku, společnost neměla na účtech téměř žádné finance.<sup>48</sup> Na základě tohoto faktu soud rozhodl o konkurzu. Podle žaloby zkrachovaná společnost dlužila téměř 40milionů korun. Nejvyšší škoda pak přesahovala 2miliony korun, kdy klientka svěřila své úspory kanceláři těsně před krachem. Za společnost jednali dva manažeři, kteří byli uznáni vinnými za zpronevěru v říjnu roku 2011. Klienti, kteří svěřili této kanceláři své peníze, neměli téměř žádnou šanci dostat je zpět, jelikož majetek společnosti byl odhadován na 5milionů korun a Rekin dlužil i jiným subjektům.

### *Kupní smlouva*

→ Kupní smlouvu o prodeji nemovitosti lze uzavírat pouze v režimu občanského zákoníku, ať jde o podnikatelské subjekty či nepodnikající osoby.<sup>49</sup> Uzavřením této smlouvy se prodávající zavazuje převést vlastnické právo předmětu smlouvy na kupujícího a ten se zavazuje zaplatit kupní cenu. Nezbytností smlouvy je písemná forma s úředně ověřenými podpisy, jelikož vlastnické právo k nemovitosti přechází na kupujícího až vkladem tohoto práva do katastru nemovitostí. Předmět koupě musí být řádně popsán nejlépe podle stávajícího výpisu z katastru nemovitostí, který nesmí být starší, než tři měsíce. Prodávající má povinnost upozornit kupujícího na vady předmětu smlouvy. Ve smlouvě se také může dohodnout, že bude sepsán předávací protokol o předání a převzetí nemovitosti, ve kterém následně prodávající upozorní na vady. Za tyto vady, i vady v případném znaleckém posudku, prodávající neodpovídá.

---

<sup>48</sup> PERDOCH, Jaroslav. *Trest manažerů realitky Rekin: osm a půl a sedm let*. [online]. [cit. 2011-10-05]. Dostupný z: [www.moravskoslezsky.denik.cz](http://www.moravskoslezsky.denik.cz)

<sup>49</sup> STANĚK, Jaroslav. *Smluvní dokumenty v realitní praxi*. Brno: Vysoká škola realitní – Institut Franka Dysona, 2010. 132 s. ISBN 978-80-904261-6-0.

### *Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva k nemovitostem*

→ Dalším krokem je podat návrh na vklad vlastnického práva příslušnému katastrálnímu úřadu (dále jen KÚ) podle místa nemovitosti.<sup>50</sup> Většinou se podepisuje zároveň s kupní smlouvou. Přílohami jsou kupní smlouvy v počtu o dva větší, než kolik je smluvních stran. Listina prokazující vlastnické právo prodávajícího (tzv. nabývací titul), se předkládá pouze v případě, že prodávající nabyl vlastnické právo před 1. 1. 1993. Katastrální úřad buď vklad práva povolí, nebo zamítne. Může ho i zastavit, pokud navrhovatel ve stanovené lhůtě neodstraní vady podání, byl-li k tomu vyzván katastrálním úřadem.

KÚ při povolení vyznačí tuto skutečnost doložkou na předloženou smlouvu a pošle oběma smluvním stranám. Navrhovatel za povolení práva platí správní poplatek, který je od 1. 1. 2012 ve výši 1.000 Kč. Všechny převodní úkony podléhají příslušné dani, o které rozhoduje finanční úřad podle místa nemovitosti.

### *Výplacení kupní ceny a předložení listu vlastnictví advokátovi*

→ Do jaké lhůty a jakou formou bude vyplacena kupní cena je stanoveno jak ve smlouvě o budoucí smlouvě kupní, tak v samotné kupní smlouvě. Jak je zmíněno výše, kupní cena může být zajištěna úschovou. Nedodržení náležitostí týkajících se kupní ceny a jejich následné řešení musí být také ošetřeno v příslušných smlouvách mezi prodávajícím a kupujícím.

→ List vlastnictví prokazuje vlastnický stav dané nemovitosti v katastru nemovitostí k okamžiku vyhotovení.<sup>51</sup> List vlastnictví je rozdělen na části a obsahuje následující:

- údaje o vlastníkovi, spoluvlastníkovi a spoluvlastnických podílech,
- údaje o nemovitostech,
- jiná práva k nemovitostem, případně údaje o bytech a nebytových prostorech
- omezení vlastnického práva,
- nabývací tituly nebo jiné podklady zápisu,
- údaje o bonitovaných půdně ekologických jednotkách a jiné údaje.

List vlastnictví vyhotovený katastrálním úřadem je nutné předložit advokátovi realitní kanceláře.

---

<sup>50</sup> STANĚK, Jaroslav. *Smluvní dokumenty v realitní praxi*. Brno: Vysoká škola realitní – Institut Franka Dysona, 2010. 132 s. ISBN 978-80-904261-6-0.

<sup>51</sup> Autor neznámý. *List vlastnictví – veřejná a snadno dostupná věc*. [online]. Dostupný z: [www.futureality.cz](http://www.futureality.cz)

### *Předávací protokol a daňové přiznání*

→ Po vyplacení kupní ceny nebo její části, podle dohody dle kupní smlouvy, je předán a podepsán oběma stranami předávací protokol, kde je popsán stav nemovitosti při předání, zejména stav médií, tzn. stav elektroměru, plynoměru a vodoměru. Podpisem kupující přejímá nemovitost v náležitě popsaném stavu.

Daňové přiznání se podá vždy příslušnému správci daně, tzn. Finančnímu úřadu pro dané území, kde se nemovitost nachází.

V této kapitole jsme se postupně dostali zjednodušeně řečeno do světa realitního trhu. Nejdříve jsme si vysvětlili základní dělení realitního trhu, že na něj jde nahlížet ze strany jak kupujícího, tak prodávajícího, ale i neutrálně. Seznámili jsme se s trhem ČR v posledních čtyřech letech, jaké byly vývojové poklesy či růsty a jak by mohl vypadat rok 2013.

Základní právní pojmy nám pomohli pochopit důležitá fakta ohledně obchodování s nemovitostmi. Vymezili jsme, co vůbec nemovitostí je, co k ní přísluší, jaké jsou možnosti vlastnictví nemovitostí, a také jsme rozebrali, jaké daně nám vnikají v souvislosti s koupí či prodejem budov i pozemků. Abychom si lépe představili, do jaké pozice se dostane kupující nebo prodávající, chce-li uskutečnit obchod s nemovitostí, analyzovali jsme mikroprostředí a makroprostředí. V této části práce jsme se dozvěděli, jaké subjekty vstupují, respektive již fungují, do prostředí realitních trhů.

Na závěr této kapitoly jsme rozebrali případ obchodu s nemovitostí, který nám bude velmi nápomocný v kapitole č. 4, kde budeme řešit právní možnosti zamezení rizik.

### 3 Identifikace a analýza rizik při obchodování na realitním trhu

V této části práce se budeme zabývat identifikací rizik, které hrozí prodávajícímu či kupujícímu při obchodování s nemovitostmi, provedeme tak jejich analýzu. Rizika, která mohou nastat, si rozdělíme na jednotlivé oblasti. První oblast si označíme jako *právní vady* neboli omezení vlastnických práv. Pod pojmem právní vady si představme skutečnost, kdy takové vady způsobují, že nabyvatel nezískal oprávnění k nemovitosti, která měl podle smlouvy nabýt. Další oblastí rizik nazveme *faktické vady*, ty mohou být zjevné a skryté. Faktické vady má taková nemovitost, která nemá požadované či očekávané vlastnosti nebo jakost, zároveň brání každodennímu užívání k předpokládanému účelu nebo užívání minimálně ztěžují. Tyto vady lze odstranit opravou. Zvlášť zařadíme oblast rizik, která nastávají při *převodu vlastnictví a peněz za nemovitost*. Tedy situace, kdy nastane problém s převodem vlastnického práva nebo převodem peněz. Na závěr si zařadíme podkapitolu, kterou identifikujeme *rizika v důsledku změn vnějších okolností*, která mohou nastat převážně z dlouhodobého hlediska a to především u výstavbových projektů.

#### 3.1 Právní vady – omezení vlastnických práv

Každý zájemce o nemovitost má možnost zjistit informace o vlastnických právech dané nemovitosti a to z katastru nemovitostí, respektive z výpisu z katastru nemovitostí neboli z listu vlastnictví.<sup>52</sup> Všechny podstatné informace a možné omezení vlastnických práv k dané nemovitosti z něj lze vyčíst. Jako například způsob ochrany nemovitosti, také omezení práv ke konkrétní nemovitosti, zda není nemovitost zastavená bance jako záruka za úvěr nebo jestli nemovitost nevlastní více osob a další. K tomu, abychom mohli nahlédnout do katastru nemovitostí, potřebujeme vědět základní informace o nemovitosti, tedy adresu, parcelní číslo, číslo popisné nebo evidenční číslo a také katastrální území. Lze také zjistit z KN, co vše konkrétní osoba vlastní na území celé ČR na základě jeho jména a data narození.

List vlastnictví, dále jen LV, je rozdělen na jednotlivé části (A-F) a je dokladem o fyzické a právní existenci nemovitosti.<sup>53</sup> V části C najdeme kolonku omezení vlastnických práv. Získat aktuální LV je možné na příslušném katastrálním úřadě za poplatek, také

---

<sup>52</sup> TŮMOVÁ, Věra. *Jak koupit byt: pozor na omezení vlastnictví*. [online]. Dostupný z: [www.penize.cz](http://www.penize.cz)

<sup>53</sup> JAKEŠOVÁ, Dana. *Výpis z katastru nemovitostí. Jak se v něm vyznat?* [online]. [cit. 2008-05-17]. Dostupný z: [www.bydleni.idnes.cz](http://www.bydleni.idnes.cz)

na kontaktním místě sítě Czechpoint, lze požádat o zaslání poštou anebo zažádat u notáře o jeho vydání.

### 3.1.1 Předkupní právo

Na výpisu z katastru nemovitostí je důležité sledovat několik věcí. Především tedy, zda není nemovitost zatížená *předkupním právem* a majitelů nemovitosti není najednou více subjektů, aniž by byla nemovitost mezi ně rozdělena.<sup>54</sup> Spoluvlastníci jsou dle zákona považováni za jediného vlastníka. V případě, že by chtěl jeden z vlastníků svůj spoluvlastnický podíl převést, musí být splněny dané podmínky. Jelikož je změna v osobě spoluvlastníka změnou podstatnou, jsou ostatní spoluvlastníci chráněni právě předkupním právem.

Pokud se jeden ze spoluvlastníků rozhodne k prodeji svého spoluvlastnického podílu, vzniká mu v první řadě povinnost nabídnout věc ke koupi ostatním spoluvlastníkům, než by ji nabídl k prodeji třetí osobě. Nabídka musí být písemnou formou, jedná-li se o převod spoluvlastnického práva k nemovitosti. Pokud není dohodnuta doba, do kdy má být proveden prodej, musí spoluvlastník nebo spoluvlastníci vyplatit nemovitost do dvou měsíců po nabídce. Předkupní právo zanikne, jestliže uplyne tato doba marně nebo nemůže-li spoluvlastník nemovitost koupit či splnit podmínky nabídnuté vedle ceny a nelze-li vyrovnat ani odhadní cenu.

Jestliže nastane situace, kdy je předkupní právo porušeno dle § 140 občanského zákoníku, může se oprávněný domáhat vyslovení relativní neplatnosti právního úkonu, popřípadě se může domáhat na novém nabyvateli spoluvlastnického podílu, aby mu věc nabídl ke koupi (za stejnou cenu). Avšak pokud tohoto práva vůči novému nabyvateli nevyužije, zůstane předkupní právo zachováno oprávněnému. Právo vykoupit podíl mají všichni ostatní spoluvlastníci poměrně podle velikosti podílů, jestliže se nedohodnou o výkonu předkupního práva (jeden z nich by odkoupil převáděný spoluvlastnický podíl).

Občanský zákoník rozlišuje na koho je spoluvlastnický podíl převáděn. Zda na osobu blízkou nebo jiné osoby. Spoluvlastnický podíl může být převeden osobě blízké bez omezení. Takovou osobou občanský zákoník rozumí příbuzného v řadě přímé, tzn. sourozence a manžela, jiné osoby v poměru rodinném nebo obdobném, tedy osoby sobě navzájem blízké, jestliže by újmu utrpěnou jedné z nich, druhá důvodně pocítovala jako újmu vlastní.

---

<sup>54</sup> Autor neznámý. *Předkupní právo spoluvlastníků*. [online]. Dostupný z: [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

Pokud ostatní spolumajitelé omítnou podíl koupit, může nabídnout svůj podíl někomu jinému.<sup>55</sup> Jestliže se všichni majitelé shodnou o prodeji nemovitosti a pověří jednoho, aby prodej sjednal, musí mít písemné zplnomocnění všech ostatních. Jakákoliv dohoda uzavřená jen s jedním majitelem je neplatná bez této plné moci a ostatní ji nemusí respektovat. Pokud je pak u jmen majitelů na výpisu z KN uvedena zkratka SJM, tzn. společné jmění manželů, znamená to, že nemovitost vlastní oba manželé rovným dílem a smlouvu o prodeji musí podepsat oba.

Jaké rizika nám tedy plynou ze situace, kdybychom uzavřeli obchod s majitelem, jehož nemovitost je omezena předkupním právem? Jak už je řečeno výše, jakákoliv dohoda uzavřená s jedním majitelem bez plné moci ostatních je neplatná, spolumajitelé ji nemusí respektovat. Pro potenciálního nového majitele to znamená, že by o koupenou nemovitost přišel.

### 3.1.2 Zástavní právo

V případě, že uvidíme ve výpisu z KN poznámku *zástavní právo*, majitel ručí za své závazky, tedy nejčastěji za poskytnuté úvěry či hypotéky, touto nemovitostí.<sup>56</sup> Velmi zjednodušeně řečeno to znamená, že pokud majitel nebude splácet dluh, banka může nemovitost prodat. Toto právo se váže k nemovitosti, nikoli k majiteli. Je tedy důležité dohlédnout, aby předtím, než za nemovitost potenciální kupující zaplatí, byla všechna zástavní práva vymazána. Lze to provést například tak, že část kupní ceny půjde rovnou bance na umoření dluhu, ta následně odsouhlasí výmaz této zástavy.

Rizika jsou tedy dle mého velmi zřejmé. Pokud bychom koupili nemovitost, která je zastavena a neřešili následný výmaz zástavy, podstupujeme tak vždy velké riziko. V případě, že by dlužník nesplnil svůj dluh, a musíme brát na vědomí, že tento fakt nejsme schopni většinou nijak ovlivnit, může banka užít tuto nemovitost i když už je na základě koupě v našem vlastnictví. Přičemž nemovitost může být dána do dražby a z výtěžku pak bude uhrazena pohledávka banky. My tedy můžeme jednoduše o nemovitost zase přijít.

---

<sup>55</sup> TŮMOVÁ, Věra. *Jak koupit byt: pozor na omezení vlastnictví*. [online]. Dostupný z: [www.penize.cz](http://www.penize.cz)

<sup>56</sup> Viz. tamtéž.

### 3.1.3 Exekuce

Dalším případem, kdy je prodávající omezen disponovat s nemovitostí je v případě, najdeme-li ve výpisu z KN, že je na majitele vyhlášena exekuce, v kolonce omezení pak najdeme přímo pojem *nařízení exekuce*.<sup>57</sup> Exekuce na nemovitost znamená zablokování nemovitého majetku dlužníkovi, na základě vydání usnesení o nařízení exekuce a exekučního příkazu na prodej nemovitosti. Lze však provést dražbu. Soudní exekutor, soud a finanční úřad je oprávněn provádět exekuci na nemovitost v mezích zákona, který je k tomu opravňuje. Exekuvovat nemovitost lze pouze na základě platného usnesení o nařízení exekuce. Nabylo-li usnesení právní moci a soud vyznačil doložku, může exekutorský úřad provést samotný výkon. Před případnou dražbou nemovitosti je exekutor povinen ustanovit znalce, který sestaví znalecký posudek. Na základě toho posudku se určí vyvolávací cena nemovitosti. Exekutorský úřad poté je povinen vystavit a veřejnosti zpřístupnit dražební vyhlášku.

Nemovitost zatíženou exekucí lze v dnešní době prodat, i když to zákon neumožňuje.<sup>58</sup> Podle exekučního řádu nesmí povinný provádět vlastnická práva k nemovitostem během exekuce. Nabízí se nám otázka, co se stane, když by dlužník mohl svou nemovitost prodat, zaplatit tak svůj dluh a v tom nejlepším případě by mu ještě zbyl finanční obnos. Některé realitní kanceláře se přímo specializují na tento druh prodeje nemovitostí. Sehnat vhodného kupce je pak nejtěžší částí prodeje, jelikož jsou to specifické podmínky pro obchod a musí být tak ochoten je podstoupit. Tento případ tedy probíhá tak, že kupující nejprve uhradí peníze, které pokryjí částku exekuce, poté počká, až exekutor zadá do KN žádost o odstranění exekuce, většinou se jedná o měsíc, než se tak stane. Poté se může sepsat kupní smlouva a prodej probíhá dále běžným způsobem.

Rizikem je v tomto případě skutečnost, že musíme nejdříve svěřit své peníze na dlužnou částku exekutorovi. Avšak samotní exekutoři tuto možnost vítají, protože je dlužnou částku budou mít uhrazenou dříve, než kdyby se konala dražba nemovitosti. Pokud je tedy vše řádně ošetřeno, nemusíme mít větší obavy. Výhodou takového obchodu je navíc fakt, že nemovitosti v exekuci se prodávají za nižší ceny.

Problém nastává v souvislosti s tím, že skutečnost zadání nařízení exekuce do KN bývá se zpožděním, proto je nutné si opatřit co nejaktuálnější výpis z KN, abychom zabránili možnosti koupě ještě před vložením exekuce do katastru nemovitostí.

---

<sup>57</sup> TŮMOVÁ, Věra. *Jak koupit byt: pozor na omezení vlastnictví*. [online]. Dostupný z: [www.penize.cz](http://www.penize.cz)

<sup>58</sup> Autor neznámý. *Prodej nemovitosti zatížené exekučním příkazem*. [online]. Dostupný z: [www.exekucenemovitosti.cz](http://www.exekucenemovitosti.cz)



### 3.1.4 Věcná břemena

Pro jednoduché pochopení si věcné břemeno vysvětlíme například jako souhlas, že sousedé mohou přes pozemek přejíždět nebo také, že majitel či příbuzní mohou v bytě či domě dále bydlet a mnohé další. Jednoduše to znamená, že pokud majitel takového břemene jej před prodejem nezruší, bude ho muset poté respektovat majitel nový.

Věcná břemena vznikají na základě písemné smlouvy, závěti, schválenou dohodou dědiců, rozhodnutím příslušného orgánu (stavebního úřadu nebo soudu), ze zákona a vydržením.<sup>59</sup> Je nutný zápis do KN formou vkladu nebo záznamu práva. Jak může taková smlouva o zřízení věcného břemene vypadat, můžeme vidět v příloze č. 1 této práce.

→ Jako první si uvedeme *věcné břemeno chůze a jízdy*. Představme si situaci, kdy uvažujeme o koupi pozemku nebo přímo domu, ke kterému vede příjezdová cesta, kterou vlastní někdo jiný, než kdo nám pozemek prodává. Pokud by tito vlastníci měli mezi sebou pouze ústní dohodu na základě například dobrých vztahů a majitel domu tak mohl bez problémů užívat cestu někoho jiného, tedy nebylo by užívání cesty zajištěno jinak, majitel cesty by mohl přístup k našemu nově koupenému domu kdykoli zablokovat. Ideální situace by byla, kdyby cesta byla zatížená věcným břemenem chůze a jízdy právě vůči nemovitosti, kterou máme v úmyslu koupit. Takovým břemenem je tedy vlastník cesty zatížen ve smyslu jejího užívání za účelem přístupu k danému pozemku či domu. Riziko nám tedy vzniká ve chvíli, kdy věcné břemeno zřízené není a nezjistíme to před koupi. Proto je vhodné věcné břemeno zřídit na původního majitele ještě před koupi nemovitosti.

→ Věcným břemenem může také být právo doživotního užívání bytu neboli *věcné břemeno dožití*. Jedná se o právo doživotního užívání například bytu, nebo obytné místnosti.<sup>60</sup> Toto břemeno je typickým představitelem tzv. věcných břemen in personam. Jak už jsme si vysvětlili v druhé kapitole, věcná břemena lze charakterizovat jako práva spojená s určitou nemovitostí nebo s konkrétní osobou. Tyto práva pak jiného vlastníka nemovitosti omezují, přičemž přecházejí s vlastnictvím na nového nabyvatele. Nejčastěji se s takovým případem doživotního užívání setkáme, když zůstavitel odkázal dědicům dům na základě závěti nebo jej také mohl darovat a zároveň určit, že v tom domě bude i nadále bydlet určitá osoba, může se tak jedna kupříkladu o jeho rodiče apod. Jde o právo bezúplatné, přesto je však oprávněná osoba povinna nést přiměřené náklady, nedohodnou-li se strany jinak.

---

<sup>59</sup> HLADIŠ, Lubomír. *Věcné břemeno: vše, co musíte vědět II.* [online]. [cit. 2007-06-11]. Dostupný z: [www.finexpert.e15.cz](http://www.finexpert.e15.cz)

<sup>60</sup> JANŠOVÁ, Marie. *Právo doživotního užívání bytu (Věcné břemeno in personam).* [online]. [cit. 2002-05-26]. Dostupný z: [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

→ Dalším případem jsou *věcná břemena ze zákona*, která vznikají po celou historickou dobu existence v našem právním řádu.<sup>61</sup> Nejčastěji se jedná o zřizování účelových staveb na nemovitostech jiných vlastníků a jim pak vznikají povinnosti strpět toto věcné břemeno, dále nedělat nic, co by mohlo stavbu či zařízení poškodit nebo ohrozit provoz zařízení. Jde o vládní nařízení č. 29/1959 Sb., o oprávněních k cizím nemovitostem při stavbách a provozu podzemních potrubí pro pohonné látky a ropu, zákon č. 110/1964 Sb., o telekomunikacích, zákon č. 138/1973 Sb., o vodách, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 130/1974 Sb., o státní správě ve vodním hospodářství, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 222/1994 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích, zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích. Dne 1. 6. 2000 nabyl účinnosti zákon č. 151/2000 Sb., o telekomunikacích, ve znění pozdějších předpisů. Ten zavedl úpravu věcných břemen oproti právní úpravě § 151n a násl. občanského zákoníku. Byla tím nově stanovena povinnost provozovatelů telekomunikačních sítí zřizovat věcná břemena k těmto sítím.

Jak se vypořádat s pozemkem dotčeným ochranným pásmem sítě technické infrastruktury? Inženýrskými sítěmi, dále jen IS, neboli trasou sítě technické infrastruktury rozumíme telekomunikační vedení a zařízení, elektrické vedení a zařízení, plynárenská zařízení a rozvody, vodovodní a kanalizační zařízení a rozvody, teplovodní rozvody a zařízení a jiná nespecifikovaná nadzemní a podzemní vedení.<sup>62</sup> Tato část byla vymezena a určena územním rozhodnutím nebo regulačním plánem k umístění stavby. Umístění IS je věcnou a právní závadou, která zásadním způsobem pozemek znehodnotí. Na dotčené části pozemku již nelze dále stavět či provádět jiná opatření. Pro vlastníka to znamená v šíři zákonem stanoveného ochranného pásma bezcennou část a navíc musí strpět věcné břemeno existence cizí stavby. Vlastníkovi náleží spravedlivá a přiměřená náhrada.

V případě, že se tedy o omezení vlastnických práv věcným břemenem ohledně IS ví, ošetří se to ve smlouvě o budoucí smlouvě kupní. Stanoví se jednorázová částka jako náhrada za omezení užívání nemovitosti při umístění inženýrských sítí, včetně přípojek, kupní cena se pak o tuto částku sníží. Další majitel tak musí s věcným břemenem IS počítat a respektovat jej. Jestliže se ovšem o takovém zatížení neví, nastává problém. Pokud původní majitel nebyl odškodněn, ale také nese-psal smlouvu o věcném břemeni, na katastru žádné břemeno evidováno není a i tak jsou IS na pozemku vedeny (tedy vyžadují bezpečnostní manipulaci a podmínky zacházení s nimi) jedná se většinou o případy ze 70tých let, může to znamenat

---

<sup>61</sup> Autor neznámý. *Vznik a zánik věcného břemene*. [online]. Dostupný z: [www.vugtk.cz](http://www.vugtk.cz)

<sup>62</sup> HÁBA, Jaroslav. *Aspekty ocenění věcných břemen vyvolaných stavbami technické infrastruktury*. [online]. [cit. 2012-02-15]. Dostupný z: [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

pro dalšího majitele komplikace po uskutečnění koupi. A to například takové, že se na jeho pozemku budou nacházet rozvodné skříně a nový majitel bude chtít s nimi nějakým způsobem manipulovat. Bez tohoto věcného břemene na to nemá právo.

→ Poslední věcné břemeno, kterým se budeme zabývat, je *věcné břemeno vydržením*. Nejedná se o rozšířený způsob nabytí vlastnického práva, může se tak ovšem stát dobrou pojistkou převážně v případě sousedských vztahů proti důsledkům různých zlomyslností a další.<sup>63</sup>

*„Vydržení znamená pomoc práva při snaze o vystižení faktických společenských vztahů a poměrů vztahy právními a o podporu důležitých faktických vztahů právem. To vše z důvodu společenské a právní jistoty.“<sup>64</sup>*

Oprávněný držitel vykonávající práva podobně jako vlastník se stává u nemovitostí vlastníkem věci za předpokladu dobré víry a uplynutím 10 let. Dobrou vírou rozumíme přesvědčením subjektu, že jeho jednání je v souladu s jednáním po právu, které vyplývá vlastníkově. Vztahuje se k osobě, nikoli k věci.

Riziko, plynoucí pro nového majitele nemovitosti, na kterou je vydáno věcné břemeno vydržením, není nijak značné. Jde pouze o dobré mravy, a pokud se původní majitel například se sousedem domluvil, že může užívat jeho kus cesty či zahrady k jeho lepší manipulaci, bude muset tento fakt strpět i majitel nový, pokud si následně po deseti letech toto právo nechal notářsky přiznat a zapsat.

### 3.2 Faktické vady – zjevné a skryté

Při koupi nemovitosti, respektive ještě před ní, je také důležité dbát na její stavebně-technický stav. Jelikož při investici do nemovitosti se snažíme minimalizovat veškeré další náklady, které by nám nastali v budoucnosti. Jaké nám tedy vznikají rizika, po stránce fyzické, si ukážeme v této podkapitole. Tyto fyzické vady, si rozdělíme na stavebně-technické vady týkající se bytů, domů, tedy obecně budov a vady týkající se pozemků, lépe řečeno omezení manipulace pozemku.

---

<sup>63</sup> KAŠPAR, Martin. *Vydržení věcného břemene*. [online]. [cit. 2002-07-23]. Dostupný z: [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

<sup>64</sup> Viz. tamtéž.

### 3.2.1 Stavebně-technický stav nemovitosti

Je v náš prospěch zjistit, zda je nemovitost v dobrém technickém stavu anebo v případě, že není tak o této skutečnosti alespoň vědět, počítat s ní a požadovat cenu přiměřenou tomuto faktu. Někteří vlastníci poskytují technický posudek, v ojedinělých případech i samotné RK, ale většinou zbyde tento úkol na kupujícího. Můžeme tedy na prohlídku vzít s sebou odborníka na stavebnictví a technická zařízení budov.

Internetový server [www.realcity.cz](http://www.realcity.cz) uvádí na svých webových stránkách desatero technického stavu budovy, na které dávat pozor. Pomocí tohoto desatera si ukážeme, na co si tedy dát pozor a jakým způsobem se chránit či předvídat.

→ jako první upozorníme na *stáří a stav rozvodů*, musíme zjistit, zda byly měněny stoupačky kanalizace a vody.<sup>65</sup> V případě poruch jde o nepříznivý stav a vzniklé škody bývají velké. Pokud by byly tyto rozvody staré, měli bychom se dále zajímat, jak se případná škoda řeší, jde-li o bytové prostory. Vzniklé náklady spojené s opravou jsou značné.

→ co se týče *zdroje tepla a vytápění*, musíme se informovat, jestli má nemovitost vlastní zdroj, jak je starý a jaké jsou náklady spojené s vytápěním. U staršího domu je vhodné si nechat ukázat fakturu za elektřinu, plyn a teplo. U nového domu pak energetické posouzení objektu.

→ je dobré si vyžádat poslední *revize elektřiny, plynu, komínů, hromosvodů, topnou zkoušku vytápění, tlakovou zkoušku vody a revizi kanalizace* a například protokoly o uvedení do provozu.

→ nemělo by se zapomínat ani na *střechu*, jelikož ta tvoří jednu z nejdůležitějších izolačních konstrukcí, je také důležité, zda již byla v minulosti opravována. Dále zkontrolovat *okna*, opět jejich stáří a funkčnost, jestli nejsou pod okny na zdech stopy po vlhkosti.

→ při prohlížení bytů v nejnižším podlaží je důležité si všimnout, zda nejsou dole na obvodových i vnitřních stěnách *vlhké mapy* – v takovém případě je třeba zjistit jejich příčiny. Ve vyšších patrech se vyskytují také pod střechou.

→ je třeba zjistit i technický stav *fasády*, tedy případné trhliny a jiné poruchy i takové, které byly opravovány a již nejsou vidět. Z hlediska trhlin musíme zkontrolovat i vnitřní stěny, jestliže se vyskytují, pak bychom se měli zeptat na jejich trvání nebo opakování těchto úprav.

---

<sup>65</sup> Autor neznámý. *Kupujete dům či byt? Ptejte se na technický stav nemovitosti!* [online]. [cit. 2011-04-11]. Dostupný z: [www.realcity.cz](http://www.realcity.cz)

→ pokud jsou v objektu přístupné *dřevěné konstrukce*, prověření alespoň namátkou je vhodné. Jakým způsobem jsou uloženy jednotlivé prvky, zda je to bezpečné.

→ nesmíme zapomínat ani na *projekční dokumentaci* včetně zpracovaných změn, tzn. verze odpovídající skutečnému stavu – u starších nemovitostí alespoň stavebním úřadem orazitkovaný pasport současného stavu.

→ v ojedinělých případech může být u objektu *studna*. Na vyžádání bychom měli dostat povolení o nakládání s vodami.

→ a posledním uvedeným bodem je *nápojení na vnější síť*, tedy jak je zajištěna likvidace odpadních vod (zda je zasakování dešťových vod a s jakým pak režimem) a jak je nemovitost zásobována vodou.

*„Při koupi staršího domu zkoumáme, zda stěny nejsou vlhké, zda střechou neteče, stav oken... Pokud předem zjistíme z nezávislého zdroje, co budou opravy obnášet, můžeme jednat o slevě nebo lépe vybereme dodavatele, jelikož řídit se nejnižší cenou nebývá ta nejlepší cesta. Ideální pro získání přehledu je zavedený odborný internetový portál, kde pomocí klíčových slov najdeme nejen informace, ale i zkušenosti jiných majitelů. Řada problémů se totiž opakuje podle v určité době používaných stavebních řešení nebo materiálů. U instalací jsou případné problémy většinou skryty. Jelikož řešení znamená nutnost instalace odkryt, hodně starostí a peněz ušetří nákresy skutečného vedení potrubí, případně fotky ze stavby. Víme, kde a co hledáme, ale nejde jen o poruchy. Bez znalosti vedení vody může i neškodná montáž poliček v koupelně skončit provrtaným potrubím.“<sup>66</sup>*

Jestliže kupujeme byt v osobním vlastnictví nebo členský podíl v bytovém družstvu, musíme zjistit, v jakém stavu jsou *společné prostory domu*, jelikož spolu s bytem kupujeme také podíl na nich.<sup>67</sup> Je nutné také prozkoumat stav střechy, a jestli se budou dít nějaké stavební úpravy společenství vlastníků jednotek či alespoň je schválilo bytové družstvo na nejbližší období a na které. U nemovitosti v družstevním vlastnictví je dále důležitá výše *anuity*. Ta se hradí, pokud dům splácí obci nebo městské části dluh, jelikož družstvo vzniklo za účelem privatizace domů. Může být již splacená, tzn. nulová.

---

<sup>66</sup> Autor neznámý. *Kupujete dům či byt? Ptejte se na technický stav nemovitosti!* [online]. [cit. 2011-04-11]. Dostupný z: [www.realcity.cz](http://www.realcity.cz)

<sup>67</sup> BOUŠOVÁ, Kateřina. *Koupě nemovitosti: na co se zaměřit při prohlídce.* [online]. Dostupný z: [www.penize.cz](http://www.penize.cz)

### 3.2.2 Omezení u pozemků

Jestliže uvažujeme o koupi pozemku a následné výstavbě domu, musíme sledovat *územní plán*. Tuto problematiku řeší zákon č. 183/2006 Sb., *o územním plánování a stavebním řádu*, tedy stavební zákon.<sup>68</sup> Územní plán, nám stanovuje základní koncepci rozvoje území, urbanistickou koncepci, uspořádání krajiny, ochrany jeho hodnot a koncepci veřejné infrastruktury. Území se člení na plochy právě územním plánem a to s ohledem na rozdílné nároky na prostředí. Tzv. plochy s rozdílným způsobem využití vymezené územním plánem zohledňují specifické podmínky a charakter území. Jsou stanoveny podmínky pro využití ploch a podmínky prostorového uspořádání. Vydává se pro celé území obce. Je závazný pro vydávání územních rozhodnutí. Je však třeba upozornit, že územní plán vytváří pouze předpoklady pro výstavbu, zastavitelný pozemek neznamená automaticky, že na něm vždy lze stavět. Důležité je dále napojení na dopravní a technickou infrastrukturu. Výstavba na daném pozemku je podmíněna vydáním územního rozhodnutí a stavebního povolení.

### 3.3 Převod vlastnictví a peněz za nemovitost

Na základě projevů vůle, tzn. kupní smlouvou, darovací smlouvou a dalšími, dochází k nabytí vlastnického práva, neboli k vlastnictví. Nikdo nemá právo převést na další osobu více či jiná práva, než která jemu samotnému náleží. Z toho nám také vyplývá, že s převodem přecházejí na nabyvatele i závady, máme tím na mysli již několikrát zmíněná věcná břemena, zástavní právo atd. Při převodu vlastnického práva, nám tedy v případě nezajištění právních záležitostí nebo při neodstranění omezení, vzniká povinnost tyto práva strpět a převzít společně s vlastnickým právem k nemovitosti. Riziko nám jako kupujícímu může nastat ve chvíli, kdy po uzavření smlouvy o budoucí smlouvě kupní ještě prodávající zřídí například věcné břemeno dožití ve prospěch třetí osoby nebo jiné závazky vlastníka nemovitosti. Proto je vhodné uvést do smlouvy kupní, že se prodávající zavazuje, že k takovému činu nedojde. A následně tento fakt stvrdit kupříkladu právem kupujícího odstoupit od smlouvy.

Může nastat situace, kdy nedojde ke vkladu vlastnického práva do KN z důvodu nesplnění zákonných podmínek pro povolení vkladu. Tím by mohlo vzniknout riziko prodávajícímu, že nedojde k prodeji, ale kupující bude chtít odstoupit. Na ochranu prodávajícího, je dobré tuto skutečnost také uvést ve smlouvě. Stanovit tak lhůtu, do které

---

<sup>68</sup> Autor neznámý. *Co je pozemek dotčený návrhem územního plánu?* [online]. Dostupný z: [www.eps.cz](http://www.eps.cz)

budou případné vady odstraněny nebo kupní smlouva či návrh na vklad do KN náležitě doplněny.

V části charakteristiky případu obchodu s nemovitostí jsme si uvedli, jaké formy úschovy jsou možné provést pro ochranu svých peněz. Častým případem, kdy kupující přišel o své peníze je, že uhradí kupní cenu nemovitosti po uzavření kupní smlouvy ještě před vkladem vlastnického práva do KN. Neseriózní prodávající může mít pak peníze i nemovitost a kupující ani jedno. Proto nám tedy slouží úschova peněz k zamezení této skutečnosti a kupující je tak chráněn před zneužitím svých úspor.

Rezervační smlouvou je stanoven rezervační poplatek, který by měl být uhrazen před uzavřením smlouvy o smlouvě budoucí kupní jako úhrada kupní ceny za převod vlastnictví k nemovitosti. Tento rezervační poplatek je vhodné dále zabezpečit a to v případech, kdy už byl uhrazen, ale následující náležitosti nebyly splněny. Pro kupujícího může nastat riziko, v případě překážek na straně prodávajícího a smlouva o smlouvě budoucí kupní nebude ani uzavřena i přesto, že rezervační poplatek byl uhrazen. Jestliže bychom tuto skutečnost neuvedli ve smlouvě, mohl by poplatek kupujícímu propadnout.

Uzavření smlouvy o smlouvě budoucí kupní slouží dále pro banky. Na základě této smlouvy banky poskytují úvěr pro kupující. Co se však stane s rezervačním poplatkem a samotným prodejem nemovitosti, pokud kupujícímu nebude poskytnut úvěr k financování koupě nemovitosti? Jestliže bychom na tuto možnost zapomněli, respektive nepřipouštěli si ji, o rezervační poplatek bychom tak zase mohli přijít. Opět i takový případ můžeme dopředu zabezpečit smluvně. Strany se mohou dohodnout, že bude v takovém případě poplatek vrácen alespoň v procentuální výši, kterou společně určí ve smlouvě.

Dle mého názoru lze rizika spojená s převodem peněz za nemovitost plynoucí jak pro kupujícího tak pro prodávajícího zabezpečit v kvalitní smlouvě o smlouvě budoucí kupní. Je třeba hlavně investovat čas, a pokud je nutné i nějaké finance, k dobře zvolené realitní kanceláře či realitního makléře, také právníka, se kterým je třeba projít právní stránky prodeje či koupě. V dnešní době je lepší investovat předem a zamezit tak rizikům, než nechat dojít situaci pro mnohé někdy až ke katastrofálním důsledkům jen proto, že jsme chtěli ušetřit.

### 3.4 Rizika v důsledku změn vnějších vlivů

Mohou nastat situace, kdy rizika vyplývající z důsledků vnějších změn nemusejí být na první pohled znatelné a zřejmé, tudíž je můžeme lehce opomenout. Jedná zejména o rizika, která nastávají v dlouhodobém období. Tedy kupříkladu ve výstavbových projektech, ale některá mohou nastat i při běžných obchodech. Těmito vnějšími vlivy máme na mysli například inflaci či změnu sazby DPH. V souvislosti s inflací vzniká riziko, které nastává po uzavření smlouvy o smlouvě budoucí kupní a před uzavřením kupní smlouvy a to takové, že dojde ke změně inflace, tzn. i změnu hodnoty nemovitosti. Dále změna DPH, respektive její zvýšení, se také může odrazit negativně. Daň z převodu nemovitosti hradí prodávající. 1. 1. 2013 došlo ke zvýšení této daně ze 3% na 4%. Tzn., že prodávající, který uzavřel smlouvu o smlouvě budoucí kupní s určenou kupní cenou a prodal nemovitost až následující rok, musí odevzdat větší daň. Jak těmto rizikům zabránit si vysvětlíme v příslušných smlouvách.

V této části práce, která už je více zaměřená na praktičtější oblast, jsme si vymezili, jaká rizika jsou možná, která nás mohou potkat při prodeji či koupi nemovitosti. Kapitola byla členěna do čtyř částí. V oblasti právních vad jsme si uvědomili, jaká omezení nám vznikají při zatížení nemovitostí exekucí, věcným břemenem, nebo zástavním a předkupním právem. V druhé části kapitoly jsme rozebrali možnosti vzniku rizik při opomenutí stavebně-technického stavu nemovitosti a rizik v souvislosti s územním plánem k pozemku. Uvedli jsme tak desatero, na které si dávat pozor a případně se nechat informovat při koupi nemovitosti z hlediska vad skrytých i zjevných. Konec této kapitoly patřil identifikaci rizik při převodu vlastnictví a peněz za nemovitost. Proávající i kupující mají ve svém zájmu co nejhladší prodej, respektive koupi, nemovitosti. Nejvíce přitom dbají právě na své finanční prostředky. Proto je velice důležité řádně tyto záležitosti opatřit ve smlouvách. V dlouhodobých případech mohou nastat rizika vznikající v důsledku vnějších vlivů, která jsme si vysvětlili v další podkapitole. Základní analýzu tedy máme provedenou v této části práce, jakými prostředky a konkrétními ustanoveními smluv můžeme těmto rizikům zabránit, si vysvětlíme v následující čtvrté kapitole.



## 4 Právní možnosti řešení

Čtvrtou kapitolou právní možnosti řešení budeme analyzovat identifikovaná rizika z předchozí kapitoly. Na základě smluv, které jsou uzavírány v průběhu obchodu s nemovitostmi, si ukážeme jak rizikům z právního hlediska zamezit. Na co si potenciální prodávající a kupující mají dávat pozor před podpisem těchto smluv a jakou formou je vhodné zabezpečit své zájmy plynoucí z obchodu s nemovitostmi. Nejprve si rozebereme zprostředkovatelskou smlouvu, která je uzavírána mezi vlastníkem nemovitosti a realitním makléřem, ten může být v zastoupení RK. Při nalezení vhodného kupujícího následuje uzavření smlouvy o rezervaci, ve které se mohou také objevit rizika, na která jsme již poukázali. Následovat bude smlouva o smlouvě budoucí kupní s textem kupní smlouvy, dále smlouva o depozitní úschově finančních prostředků – pro případy úschovy peněz přes RK prostřednictvím jejich advokáta a jako poslední kupní smlouva. Tato kapitola je pro nás stěžejní. Z poznatků nabytých z předchozích částí práce budeme schopni stanovit co uvést do příslušných smluv tak, aby byly všechny smluvní strany řádně chráněny a nedocházelo k pozdějším reklamám či jiným problémům. Vzor každé s těchto smluv nalezneme v přílohách, přičemž jde o smlouvy stanovené v obecné rovině, které můžeme upravit.

### 4.1 Zprostředkovatelská smlouva

Tato smlouva se využívá v současnosti převážně jako výhradní zprostředkovatelská smlouva, neboli exkluzivní. Jejíž význam jsme si vysvětlili dříve. Myslím si, že je to pro potenciálního klienta lepší způsob, než kdyby nabídl svou nemovitost prostřednictvím více realitních kanceláří nebo kdyby si vše obstarával sám. Probereme si, jaké ustanovení bychom měli do smlouvy uvést a na co nezapomínat. Vzor této smlouvy najdeme v přílohách pod číslem 2.

Smluvními stranami jsou zájemce, tedy vlastník nemovitosti, který ji nabízí k prodeji (v případě prodeje) nebo kupující, který má zájem o koupi nemovitosti (v případě koupě) a zprostředkovatel, v našem případě RK. Budeme se zabývat prodejem, pouze pokud budou potřeba jiná ustanovení pro koupi, tak na ně upozorníme. V části předmětu smlouvy je třeba řádně popsat nemovitost a k ní přidat prohlášení zájemce v jakém stavu nemovitost prodává, je nutné pak označit právní či faktické vady, které se k nemovitosti vážou. Samotným předmětem smlouvy je však závazek zprostředkovatele vyvíjet veškerou potřebnou činnost,

kteřá vede k prodeji určené nemovitosti a dále závazek zájemce zaplatit zprostředkovateli odměnu. Pro ochranu zájemce je vhodné zařadit do této smlouvy také veškerou činnost navíc, tím máme na mysli například právní servis, který specifikujeme. V případě neuvedení těchto činností by si je mohla realitní kancelář dodatečně náúčtovat. Jde o veškerou přípravu smluv (smlouvu o smlouvě budoucí kupní a kupní smlouvu, budou-li připravovány), zajištění úschovy kupní ceny, znalecké posudky a další. Jedná-li se tedy o exkluzivní smlouvu, je vhodné uvést, že zájemce není oprávněn prověřit stejnou činností třetí osobu.

V návaznosti na předmět smlouvy uvedeme ve smlouvě stanovení kupní ceny. Pokud stanovíme kupní cenu v určité výši a neuvedeme, že je to pevně stanovená cena, mohl by toho zprostředkovatel využít. Proto na ochranu zájemce uvedeme do smlouvy větu, že změnu kupní ceny může zprostředkovatel měnit pouze po písemném souhlasu zájemce, jinak musí zůstat v té výši, na níž se dohodly. Samozřejmě nesmíme zapomenout uvést výši odměny pro RK. Může to být v procentuální hodnotě z kupní ceny nebo pevně stanovaná provize. Měli bychom také uvést, jak se bude řešit DPH této provize. Podpisem této zprostředkovatelské smlouvy zájemce zplnomocňuje zprostředkovatele uzavřít následně rezervační smlouvu s rezervačním poplatkem, který se určuje jako první splátka kupní ceny při uzavření smlouvy o smlouvě budoucí kupní, popřípadě rovnou kupní smlouvy. Nárok na odměnu za zprostředkování prodeje má na základě naší smlouvy RK v případě uzavření smlouvy kupní během trvání této smlouvy. Může nastat i situace, kdy nakonec zájemce najde kupujícího bez přispění zprostředkovatele. Prodávající by tak ve vlastním zájmu měl trvat na doložce ve smlouvě, která stanoví, zda bude odměna i přesto proplacena nebo mu bude poskytnuta ze strany zprostředkovatele sleva na této provizi. Dle mého je to důležitá část ve smlouvě. Jelikož se tato smlouva uzavírá na dobu určitou, skutečnost, že by následně nedošlo v této stanované lhůtě k uzavření kupní smlouvy na základě rezervační smlouvy, je pravděpodobná. Přičemž by k podepsání kupní smlouvy nedošlo z vážných důvodů, za které se považují například neschválení úvěru či hypotéky kupujícího, avšak zájemci pak z rezervační smlouvy plyne právo na smluvní pokutu od kupujícího, zprostředkovatel si často klade nárok na úhradu provize alespoň v nějaké výši, kterou stanoví právě v této části smlouvy. V zájmu zájemce je se pokusit tuto část ze smluvní pokuty sjednat na co nejnížší, jelikož jeho část se od té pro RK odvíjí.

Další části smlouvy stanovíme, že si smluvní strany vychází vstříc, tzn. závazek zájemce umožnit prohlídky jeho nemovitosti, uzavření smluv s kupujícím, kterého zprostředkovatel našel bez prodlení (pod smluvní pokutou) a pro zprostředkovatele závazek sjednat dle způsobů smluvně stanovených kupříkladu formu inzerce nemovitosti.

Z důvodu uzavření smlouvy na dobu určitou je třeba stanovit, kdy smlouva končí. V praxi se smlouva prodlužuje o měsíc, pokud nedojde v určené lhůtě k podepsání následujících smluv a to i opakovaně. Lze ovšem stanovit, že smlouva končí písemnou dohodou nebo výpovědí smluvních stran. Dále uvedeme, že vypovědět smlouvu nelze v případě, že již došlo uzavření rezervační smlouvy.

Závěrečné ustanovení smlouvy obsahuje běžné náležitosti a to počet vyhotovení, možnost změny smlouvy (tedy určení, že je možná změna pouze za souhlasu obou smluvních stran) a svobodnou vůli zájemce i zprostředkovatele.

## **4.2 Smlouva o rezervaci koupě nemovitosti**

Tato smlouva je uzavírána mezi vlastníkem nemovitosti na základě zastoupení zprostředkovatele, kterým pro jednoduchost vysvětlení bude v tomto případě realitní makléř RK, a zájemcem, tedy potenciálním kupujícím, viz příloha č. 3. Na základě této smlouvy nemůže vlastník nabízet nemovitost třetím osobám. Smlouva o rezervaci se uzavírá dle ustanovení § 51 ObčZ, ve znění pozdějších předpisů. Měla by obsahovat smluvní strany, předmět smlouvy, výši rezervačního poplatku, uzavření kupní smlouvy a závěrečná ustanovení. V první řadě musíme řádně označit smluvní strany.

V článku II. Předmět smlouvy je nutné náležitě uvést potřebné údaje předmětu rezervace. Tedy v případě budov číslo popisné nebo číslo evidenční, u pozemku parcelní číslo, dále příslušné katastrální území a obec. Dále uvedení hodnoty nemovitosti v celkové výši kupní ceny. Potvrzení zájemce, že si nemovitost obvyklým způsobem prohlédl za účasti zprostředkovatele a jeho úmysl uzavřít smlouvu kupní. Závazek vlastníka po dobu ode dne nabytí účinnosti do dne stanovené v této smlouvě, že nebude nabízet předmět smlouvy třetí osobě a upozornění na omezení vlastnického práva k nemovitosti, která se zde také uvedou.

V části rezervační poplatek je nutné uvést jeho výši, formu a dobu úhrady, tzn. dokdy má být nejpozději poplatek uhrazen, v případě úhrady na bankovní účet tento účet uvést. Způsob započítání rezervačního poplatku do výše celkové kupní ceny. Jaké nastanou povinnosti pro zájemce v případě, že nebude poplatek uhrazen v souladu se smlouvou, nejlépe stanovení pokuty a následné zrušení smlouvy.

Podmínky uzavření kupní smlouvy je důležité stanovit již ve smlouvě rezervační. Souvisí s tím další rizika. Zájemce by se tak měl podpisem zavázat, že nejpozději do skončení rezervační lhůty, uzavře smlouvu o smlouvě budoucí kupní a následně stanovit dokdy uzavřou

kupní smlouvu, případně rovnou kupní smlouvu. Také stanovení výše smluvní pokuty, na kterou bude mít vlastník nárok v případě, že by smlouva o smlouvě budoucí kupní nebyla uzavřena v daném termínu nebo nebyl uhrazen poplatek. Ve třetí kapitole jsme již zmínili, že je dobré smlouvou také zaopatřit zájemce, který ne vlastní vinou, ale na základě neposkytnutí úvěru k financování koupě nemůže uskutečnit uzavření následujících smluv. Nejvhodněji sjednání dohody mezi prodávajícím a kupujícím, že mu bude rezervační poplatek alespoň do jeho procentuální výše vrácen. Přičemž následně tuto procentuální výši přímo určit.

V závěrečném ustanovení smlouvy uvést čeho si je zájemce vědom a co dává k dispozici zprostředkovateli k docílení uzavření koupě nemovitosti. A samozřejmě jsou opět povinné údaje počet vyhotovení, stanovení doby určité či neurčité a prohlášení smluvních stran o přečtení a porozumění smlouvy.

Stanovení všech údajů výše uvedených zamezí dle mého vůbec vzniku rizik hned v prvopočátku. Samozřejmě je třeba dále jednat rozumně a dávat si pozor. Nicméně touto smlouvou je chráněn jak vlastník nemovitosti, tak jeho zájemce.

#### **4.3 Smlouva o smlouvě budoucí kupní**

Tato smlouva je uzavírána v souladu s ustanovením § 50a občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů. Smluvními stranami jsou budoucí prodávající a budoucí kupující. Jako první by měla smlouva obsahovat článek prohlášení budoucího prodávajícího, že je výlučným vlastníkem předmětné nemovitosti s náležitými údaji. A to den podpisu kupní smlouvy, den nabytí právního účinku vkladu vlastnického práva, dále uvedení čísla LV a příslušný katastrální úřad. Stanovením lhůty, do které se smluvní strany dohodly uzavřít kupní smlouvu a následné znění kupní smlouvy, je nezbytné.

Znění smlouvy o smlouvě budoucí kupní máme k dispozici v příloze č. 4, včetně textu kupní smlouvy. Na co se hlavně zaměřit a nezapomenout v této smlouvě? Do textu kupní smlouvy musíme uvést opět výši kupní ceny, kterou stanovit jako konečnou a následně rozepsat jakým způsobem a formou bude zaplacená. Na základě předešlé smlouvy o rezervaci koupě nemovitosti jsme stanovili, kolik je výše rezervačního poplatku – je tedy nutné tento údaj uvést i zde. Poté rozepsat zbylou část kupní ceny a formu úhrady, respektive jak už víme pro vlastní ochranu platbu provést prostřednictvím úschovy. Tuto úschovu také náležitě uvést, a tedy pro další zpracování v tomto případě se bude jednat o advokátní úschovu, tzn. Jméno a příjmení advokáta, jeho adresu, evidenční číslo, popřípadě IČ. Je třeba uvést, za jakých

podmínek bude tato část kupní ceny vyplacena prodávajícímu, tyto podmínky budou sjednané v dohodě o depozitní úschově. Před podpisem této smlouvy bychom už měli vědět veškeré údaje, zjištěné vady zjevné i skryté a dle těchto vědomostí také jednat. Jelikož nestačí o tom vědět, nýbrž tyto fakta uvést do smluv. Pokud nemovitost není zatížena jinými vlastnickými právy, nemá žádné další právní a faktické vady, uvedeme toto prohlášení prodávajícího do smlouvy v dalším článku. V návaznosti na něj pak jeho závazek, že ani před vkladem vlastnického práva do KN nebude tyto skutečnosti provádět a měnit tak podstatu nemovitosti. Kupující pak potvrdí podpisem, že si nemovitost řádně prohlédl a je mu znám její současný stav včetně případných vad – tedy i že mu tyto vady byly oznámeny. Jestliže by se pak tyto údaje staly a prokázaly nepravdivými, je vhodné zabezpečit kupujícího možností odstoupení od smlouvy, jak jsme již zmiňovali dříve v této práci.

Další části by mělo být zaopatření vlastnického práva. Tedy závazek smluvních stran, že současně se smlouvou kupní bude podepsán i návrh na vklad vlastnického práva do KN. Opět jak je rozebráno výše, pokud by tomuto úkonu bránily zákonem stanovené podmínky, možnost prodloužení lhůty na odstranění problému s tímto vkladem. Také je důležité ustanovit, která smluvní strana hradí daň z převodu nemovitosti. Závěrečné ustanovení kupní smlouvy stanoví platnost a účinnost, prohlášení dobrovolné vůle smluvních stran bez nátlaku či tísně a počet vyhotovení smluv. Tímto ukončíme text smlouvy kupní.

Dále tedy pokračuje samotná smlouva o smlouvě budoucí kupní. Opět stanovení kupní ceny a rozdělení splacené části a části, která bude uhrazena prostřednictvím advokátní úschovy, přičemž zde uvést i lhůtu, ve které bude výše peněžní částky zaplacená advokátovi do úschovy. Obvykle se stanoví počet pracovních dnů poté, co je advokátovi předložen list vlastnictví, na kterém jsou již budoucí kupující vedeni jako vlastníci v takovém rozsahu a bez zábran, jako byl původní vlastník, tedy budoucí prodávající. Také stanovení lhůty po předložení daňového přiznání. Smluvní strany by se měly domluvit, v jaké lhůtě po podpisu této smlouvy bude uzavřena dohoda o depozitní úschově, kterou se budeme zabývat v další podkapitole.

Dostáváme se do části smlouvy dosti důležité a tedy vymezení smluvních pokut. Je důležité pevně stanovit podmínky vzniku nároku na smluvní pokutu a hlavně do jaké výše. Jak pro prodávajícího, tak pro kupujícího je tato pokuta nezbytná. Nedojde-li tedy k uzavření smlouvy kupní z důvodu porušení ustanovení této smlouvy, přísluší druhé straně smluvní pokuta. Přičemž je vhodné také uvést možnost, v souvislosti s neuzavřením kupní smlouvy a právem na pokutu, odstoupení od smlouvy a následné zrušení smlouvy. Závěreční ustanovení smlouvy, jako každé jiné obsahuje platnost a účinnost smlouvy a prohlášená

smluvních stran o pravé vůli.

Prodávající nese povinnost hradit daň z převodu nemovitosti. Jak jsme již v kapitole identifikace rizik naznačili, že může i v souvislosti se změnou sazby daně dojít k jistému negativnímu vlivu pro prodávajícího. Představme si situaci, kdy smlouva o smlouvě budoucí kupní je uzavřena na konci listopadu daného roku. Od 1. 1. následujícího roku má dojít ke zvýšení této daně (jak tomu bylo tento rok) a prodávající pak musí uhradit daň vyšší, než byla původní. Do smlouvy tak můžeme uvést odstavec, který by tento případ řešil. Stanovit tak například buďto kupní cenu nezahrnující tuto daň. Kupní cena by se poté zvýšila o příslušnou daň nebo přímo uvést konkrétní ustanovení, kde by bylo uvedeno, že dojde i ke změně kupní ceny, pokud by došlo ke změně daně z převodu nemovitosti.

Myslím si, že je velice důležité, aby byl kladen velký důraz na kvalitní zpracování textu kupní smlouvy. Obě smluvní strany musejí být chráněny a nemít sebemenší pocit, že by jim hrozila podstatná rizika. Takové zpracování smlouvy je proto třeba konzultovat s advokátem. Ať s tím, jehož služby využívá RK nebo jiným, kterému vložíme svou důvěru. Z mého pohledu je vhodnější řešit tyto záležitosti s advokátem RK, který má již zkušenosti nabyté denním užíváním. Část smluvním pokut při porušení ustanovení smluv je třeba také příslušně zabezpečit.

#### **4.4 Dohoda o depozitní úschově finančních prostředků**

Tato dohoda se uzavírá mezi třemi smluvními stranami a tedy prodávajícím, kupujícím a schovatelem – v našem případě s advokátem RK. Na začátek dohody je třeba stanovit prohlášení prodávajícího a kupujícího o uzavření smlouvy o smlouvě budoucí kupní – ze dne, předmět této smlouvy a další údaje, viz. příloha č. 5. Advokát pak podpisem dohody potvrdí, že se s obsahem této smlouvy seznámil a bere ji na vědomí.

Zásadní částí této dohody je předmět. Kupující se zavazuje, že do určeného dne složí část kupní ceny ve stanovené výši na účet advokáta. Poté je nutné vymezit, jak bude částka vyplacena prodávajícímu prostřednictvím této advokátní úschovy. Je vhodné peněžní částky vyplácet prodávajícímu na základě předem určených podmínek. Tedy první část vyplatit po předložení LV, kde již bude uveden jako vlastník kupující bez dalších omezení (pokud nebyly předem stanoveny), s výjimkou případných omezení, která vznikly v době vlastnictví kupujícího. Stanovit výši částky, opět bankovní účty a lhůtu, ve které bude vyplacena. Druhou část poté, co bude advokátovi předloženo daňové přiznání k dani z převodu nemovitosti

s razítkem podatelny, které prokazuje řádné podání na příslušný FÚ (nesmí být opomenut bankovní účet). Je třeba zaopatřit i situace, jestliže by nedošlo ke splnění podmínek pro výplatu peněz z advokátní úschovy a hlavně stanovit tuto lhůtu, která se považuje za překročenou. Advokát je pak povinen kupujícímu nevyplacenou částku vrátit. A to nejpozději do doby předem dohodnuté poté, co k tomu bude kupujícím přímo vyzván a zároveň mu bude prokázáno, že u příslušného KÚ neprobíhá vkladové řízení týkajícího se převodu vlastnického práva na kupujícího. V opačném případě je advokát povinen vyčkat na ukončení převodu vkladového řízení a po jeho ukončení postupovat dle dohody.

Je nutné řádně stanovit veškeré částky a jejich podmínky vyplacení. Tímto zabezpečíme všechny smluvní strany, aby nebyly poškozeny. Dle mého názoru je velmi důležité nezapomenout na zmíněnou podmínku v případě, že by nedošlo ke splnění podmínek pro vyplacení peněz. Je tak chráněn kupující proti riziku, že by o již svěřené peníze přišel.

## **4.5 Kupní smlouva**

Vzor této smlouvy máme uveden v příloze č. 6, ale také je obsažen její text ve smlouvě o smlouvě budoucí kupní. Jak už dobře víme, při podepisování této smlouvy dochází k formálnímu uzavření koupě, respektive k prodeji nemovitosti. To, jaké podmínky jsou v ní stanoveny, se určuje dříve. Ještě bychom neměli zapomenout upozornit na část týkající se smluvních pokut. Je vhodné jejich výši stanovit s rozvahou. Může totiž nastat situace, kdy po uzavření smlouvy o smlouvě budoucí kupní se naskytne pro jednu ze smluvních stran možnost lepší nabídky. Tzn., že touto pokutou se také snažíme předejít situaci, že by jedna strana i přes fakt, že musí zaplatit smluvní pokutu, raději odstoupila, protože je to pro ni i tak výhodnější. Pokud bychom tedy uvedli příklad smluvní pokuty třeba 20.000,- Kč (tedy v řádech desetitisíců, ale samozřejmě s přihlédnutím na kupní cenu), je to velice nízká hodnota, aby donutila jednu ze stran zůstat u původní smlouvy a nesnažit se tak využít jinou nabídku, která se ji naskytla.

V této kapitole jsme na základě vzorů smluv uvedli ustanovení a další zaopatření k zamezení vzniku rizik při obchodování s nemovitostmi. Jednotlivé možnosti právních řešení jsme tak postupně využívali v ustanovení těchto smluv. Zjistili jsme tedy, jakými způsoby lze zabezpečit naše vlastnická práva, nemovitosti samotné i finanční prostředky tak, abychom prodali či koupili nemovitost bez vzniku rizik, nebo se přinejmenším alespoň cítili bezpečně.

Vždy je ovšem nutné brát na vědomí to, že je jedna ze stran znevýhodněná a druhá má lepší podmínky, i když to tak nemusí vypadat na první pohled a situace se zdá vyrovnaná.



## 5 Závěr

Předmětem této diplomové práce byly rizika při transakcích na realitním trhu a právní možnosti jejich řešení, jejím cílem pak zjistit, jaká rizika vůbec mohou nastat subjektům vstupujícím na realitní trh a následně je zabezpečit smluvně tak, aby se jim dopředu zabránilo nebo se minimálně zmírnil jejich dopad.

V druhé kapitole práce jsme si charakterizovali trh s nemovitostmi na území České republiky. Zjistili jsme tak základní členění trhu obecně a jeho vývoj v letech 2008-2012 v ČR. Definování základních pojmů, které se vážou s realitním trhem, jako například nemovitost, daň, vlastnická práva a další, nám pomohlo k lepší orientaci v problematice obchodování na trhu s nemovitostmi. Analýza mikroprostředí a makroprostředí nám umožnila pochopit, jaké všechny faktory ovlivňují realitní trh, prodávajícího či kupujícího. Stěžejní částí této kapitoly byla charakteristika případu prodeje nemovitosti, kterou jsme provedli na závěr. Pomocí postupného rozebrání smluv, které jsou uzavírány při prodeji, jsme si ujasnili, jak vůbec obchod s nemovitostí probíhá, a které oblasti vyžadují větší míru pozornosti k identifikaci rizik.

Další třetí kapitolou jsme identifikovali různá rizika vznikající prodávajícímu nebo kupujícímu jako subjektům vystupujících na realitním trhu. Členění rizik na čtyři oblasti nám pomohlo se lépe vyznat v rozdílech jednotlivých rizik. Jako první jsme zjistili rizika vznikající jako právní vady, tedy omezení vlastnických práv. Někdy se jedná o zanedbatelná rizika, jako například věcné břemeno chůze a jízdy, ale my se zaměřili více na rizika závažnější povahy, tedy exekuce nebo kupříkladu zástavní právo. Ujasnili jsme si faktické vady, to znamená na co si dávat pozor z hlediska stavebně-technického stavu nemovitosti, u pozemků pak na jejich omezení. Jelikož i v takovém případě, kdy si jako prodávající či kupující můžeme myslet, že je již vše zařízeno a bez problémů proběhnou poslední, zjednodušeně řečeno, formální záležitosti prodeje či koupě, mohou nastat komplikace s převodem vlastnického práva nebo převodem peněz za nemovitost, proto jsme si i tuto možnost objasnili. Mezi rizika jsme zařadili také ta, která vznikají v důsledku vnějších vlivů, jako jsou změny daní či inflace. Zjistili jsme tedy, jaká rizika nastávají v souvislosti s prodejem nemovitostí a jak vůbec mohou vznikat.

V poslední čtvrté kapitole jsme postupně rozebrali dané smlouvy. Vysvětlili jsme si, jak v ustanovení těchto smluv právně zamezit námi identifikovaným rizik. S těmito smlouvami se běžně můžeme setkat při prodeji nebo koupi nemovitosti, a proto je třeba jim

ve svém zájmu věnovat velkou pozornost. Dle mého názoru správné stanovení především smlouvy o smlouvě budoucí kupní a samotné kupní smlouvy je velice důležité. Neznalost těchto smluv by mohla způsobit velké potíže oběma smluvním stranám, proto jsme určili, jaké jsou právní možnosti řešení rizik na trhu s nemovitostmi.

Realitní trh samotný, tedy obchodování s nemovitostmi doposud není konkrétně řešen v žádném platném zákoníku. Záležitosti týkající se obchodu s nemovitostmi jsou pouze obecně upraveny jako všechny ostatní smlouvy. V této souvislosti musím zmínit, že připravovaná rekodifikace soukromého práva k 1. 1. 2014 je velice potřebná a důležitá. Bez právní úpravy je současný realitní trh ČR poněkud zmatený a ne vždy vhodně zabezpečený, z pohledu kteréhokoli subjektu. Rizika vznikající na trhu s nemovitostmi jsou mnohem větší v důsledku špatné legislativy. S úpravou zákoníku také nastane větší přehlednost pro prodávající, kupující i samotné realitní makléře.

## Seznam použité literatury a pramenů

### Monografie:

- [1] BRADÁČ Albert a Josef FIALA. *Rádce majitele nemovitosti*. Praha: Linde Praha, 2006. ISBN 80-7201-582-6.
- [2] JANKŮ Martin a Ladislav LUKEŠ. *Byty, stavby, nemovitosti, právní problémy a jak je vyřešit*. Praha: Computer Press, 2002. ISBN 80-7226-731-0.
- [3] KLEIN, Štěpán a Petra KESSLEROVÁ. *Jak prodat nemovitost v době krize*. Praha: GRADA Publishing, 2009. ISBN 978-80-247-3200-8.
- [4] RONOVSKÁ Kateřina a kol. *Jak správně pronajmout, prodat, koupit dům či byt*. Praha: Grada Publishing, 2012. ISBN 978-80-247-4204-5.
- [5] STANĚK, Jaroslav. *Smluvní dokumenty v realitní praxi*. Brno: Vysoká škola realitní – Institut Franka Dysona, 2010. 132 s. ISBN 978-80-904261-6-0.

### Právní předpisy:

- [6] Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
- [7] Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník
- [8] Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)
- [9] Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon)

### Elektronické zdroje:

- [10] ACHREMENKO, Michal. *Co čeká český realitní trh v roce 2013? Pokles cen*. [online]. [cit. 2012-12-18]. Dostupný z: <<http://www.denik.cz/ekonomika/co-ceka-cesky-realitni-trh-v-roce-2013-pokles-cen-20121218.html>>.
- [11] BOMBEROVÁ, Gabriela. *Ochrana životního prostředí zlepšuje dobrou pověst*. [online]. [cit. 2011-07]. Dostupný z: <<http://www.realit.cz/clanek/ochrana-zivotniho-prostredi-zlepsuje-dobrou-povest>>.
- [12] BOUŠOVÁ, Kateřina. *Koupě nemovitosti: na co se zaměřit při prohlídce*. [online]. Dostupný z: <[http://www.penize.cz/18284-koupe-nemovitosti-na-co-se-zamerit-pri-prohlidce#personDuel\\_80251\\_111](http://www.penize.cz/18284-koupe-nemovitosti-na-co-se-zamerit-pri-prohlidce#personDuel_80251_111)>.
- [13] HÁBA, Jaroslav. *Aspekty ocenění věcných břemen vyvolaných stavbami technické infrastruktury*. [online]. [cit. 2012-02-15]. Dostupný z: <<http://www.epravo.cz/top/clanky/aspekty-oceneni-vecnych-bremen-vyvolanych-stavbami-technicke-infrastruktury-80537.html>>.
- [14] HLADIŠ, Lubomír. *Věcné břemeno: vše, co musíte vědět II.* [online]. [cit. 2007-06-11]. Dostupný z: <<http://finexpert.e15.cz/vecne-bremeno-vse-co-musite-vedet-ii>>.

- [15] JAKEŠOVÁ, Dana. *Výpis z katastru nemovitostí. Jak se v něm vyznat?* [online]. [cit. 2008-05-17]. Dostupný z: <[http://bydleni.idnes.cz/vypis-z-katastru-nemovitosti-jak-se-v-nem-vyznat-fb4-/stavba.aspx?c=A080515\\_092329\\_rodinne\\_domy\\_web](http://bydleni.idnes.cz/vypis-z-katastru-nemovitosti-jak-se-v-nem-vyznat-fb4-/stavba.aspx?c=A080515_092329_rodinne_domy_web)>.
- [16] JANEČEK, Aleš. *Realitní trh na konci realitní krize.* [online]. [cit. 02-23]. Dostupný z: <<http://www.protext.cz/english/zprava.php?id=13481>>.
- [17] JANŠOVÁ, Marie. *Právo doživotního užívání bytu (Věcné břemeno in personam).* [online]. [cit. 2002-05-26]. Dostupný z: <<http://www.epravo.cz/top/clanky/pravo-do-zivotniho-uzivani-bytu-vecne-bremeno-in-personam-17026.html>>.
- [18] JÍREK, Jaroslav. *Koupě družstevního bytu versus byt v osobním vlastnictví.* [online]. Dostupný z: <<http://www.remax-czech.cz/koupe-druzstevniho-bytu-versus-bytu-v-osobnim-vlastnictvi>>.
- [19] JUŠKOVÁ, Kamila. *Realitní trh se dočká regulace možná už příští rok.* [online]. [cit. 2013-02-25]. Dostupný z: <<http://www.realitymorava.cz/realitni-zpravodaj/790-realitni-trh-se-docka-regulace-mozna-uz-pristi-rok>>.
- [20] KAŠPAR, Martin. *Vydržení věcného břemene.* [online]. [cit. 2002-07-23]. Dostupný z: <<http://www.epravo.cz/top/clanky/vydrzeni-vecneho-bremene-17861.html>>.
- [21] KLIMÁNKOVÁ, Gabriela. *Průkaz energetické náročnosti budovy: K čemu vám je a kolik bude stát?* [online]. [cit. 2012-11-20]. Dostupný z: <<http://www.mesec.cz/clanky/prukaz-energeticke-narocnosti-budovy-k-cemu-vam-je-a-kolik-bude-stat/>>.
- [22] MAREČKOVÁ, Martina. *Průzkum: Realitní makléři jsou o třetinu méně vytíženi.* [online]. [cit. 2011-04-12]. Dostupný z: <<http://byznys.ihned.cz/c1-51526750-realitni-makleri-jsou-o-tretinu-mene-vytizeni>>.
- [23] MATĚJKOVÁ, Adéla. *Smlouva o zřízení zástavního práva k nemovitostem.* [online]. [cit. 2012-02-25]. Dostupný z: <<http://pravniradce.ihned.cz/c1-40730160-vzor-s-komentarem>>.
- [24] PERDOCH, Jaroslav. *Trest manažerů realitky Rekin: osm a půl a sedm let.* [online]. [cit. 2011-10-05]. Dostupný z: <<http://moravskoslezsky.denik.cz/zlociny-a-soudy/20111005rekin-ostava-soud.html>>.
- [25] TŮMOVÁ, Věra. *Jak koupit byt: pozor na omezení vlastnictví.* [online]. Dostupný z: <<http://www.penize.cz/44399-jak-koupit-byt-pozor-na-omezeni-vlastnictvi>>.
- [26] Autor neznámý. *Dopad krize na realitní trh v ČR.* [online]. Dostupný z: <<http://www.russegger.cz/tiskove-zpravy/dopad-krize-na-realitni-trh-v-cr>>.
- [27] Autor neznámý. *Pokles? Jak u koho – vývoj realitního trhu v ČR 2012.* [online]. [cit. 2012-01-10]. Dostupný z: <<http://www.mindbridge.cz/cs/aktuality/pokles-jak-u-koho-vyvoj-realitniho-trhu-v-cr-2012/>>.

- [28] Autor neznámý. *Družstevní nebo osobní vlastnictví?* [online]. Dostupný z: <<http://www.bytovyzakon.cz/druzstevni-nebo-osobni-vlastnictvi.html>>.
- [29] Autor neznámý. *Zvýšení DPH. Jak ovlivní novostavby v roce 2013?* [online]. [cit. 2012-01-14]. Dostupný z: <<http://www.reality.cz/precete-si/realitni-zpravy/zvyseni-dph-jak-ovlivni-novostavby-v-roce-2013/>>.
- [30] Autor neznámý. *Co to je hypoteční úvěr?* [online]. Dostupný z: <<http://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/definice/>>.
- [31] Autor neznámý. *Regionální politika.* [online]. Dostupný z: <<http://www.mmr.cz/cs/Podpora-regionu-a-cestovni-ruch/Regionalni-politika>>.
- [32] Autor neznámý. *Inflace.* [online]. Dostupný z: <<http://www.cnb.cz/cs/statistika/inflace/>>.
- [33] Autor neznámý. *Bytová politika.* [online]. Dostupný z: <<http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika>>.
- [34] Autor neznámý. *Školení pro makléře.* [online]. Dostupný z: <<http://www.wor.cz/cz/menu/60/rady/skoleni-pro-maklere/clanek-123-etapy-pri-zprostredkovani-prodeje-nemovitosti/>>.
- [35] Autor neznámý. *Smlouvy.* [online]. Dostupný z: <<http://www.remax-czech.cz/smlouvy>>.
- [36] Autor neznámý. *Smlouva o budoucí kupní smlouvě – co to je, kdo a proč ji potřebuje.* [online]. Dostupný z: <<http://www.finance.cz/bydleni/kupujeme-nemovitost/smlouva-o-budouci-kupni-smlouve/>>.
- [37] Autor neznámý. *List vlastnictví – veřejná a snadno dostupná věc.* [online]. Dostupný z: <<http://www.futureality.cz/list-vlastnictvi---verejna-a-snadno-dostupna-vec>>.
- [38] Autor neznámý. *Předkupní právo spoluvlastníků.* [online]. [cit. 2002-01-15]. Dostupný z: <<http://www.epravo.cz/top/clanky/obcanske-pravo/prekupni-pravo-spoluvlastniku-15624.html>>.
- [39] Autor neznámý. *Prodej nemovitosti zatížené exekučním příkazem.* [online]. Dostupný z: <<http://www.exekucenemovitosti.cz/prodej-nemovitosti-zatizene-exekucnim-prikazem/>>.
- [40] Autor neznámý. *Vznik a zánik věcného břemene.* [online]. Dostupný z: <[http://www.vugtk.cz/odis/sborniky/cd/cd\\_zak2/bumba/kap5](http://www.vugtk.cz/odis/sborniky/cd/cd_zak2/bumba/kap5)>.
- [41] Autor neznámý. *Kupujete dům či byt? Ptejte se na technický stav nemovitosti!* [online]. [cit. 2011-04-11]. Dostupný z: <<http://www.reality.cz/precete-si/koupe-a-prodej-nemovitosti/kupujete-dum-ci-byt-ptejte-se-na-technicky-stav-nemovitosti/>>.

- [42] Autor neznámý. *Co je pozemek dotčený návrhem územního plánu?* [online]. Dostupný z: <<http://www.eps.cz/poradna/kategorie/uzemni-planovani/dotaz/co-je-pozemek-dotceny-navrhem-uzemniho-planu>>.
- [43] Autor neznámý. *Vznik společenství vlastníků jednotek.* [online]. Dostupný z: <<http://bydlime.com/transformace/vznik-spolecenstvi-vlastniku-jednotek.html>>.
- [44] Autor neznámý. *Brownfields a greenfields – do čeho se vyplatí investovat.* [online]. Dostupný z: <<http://www.podnikator.cz/provoz-firmy/financovani/financovani-podnikani/n:16560/Brownfields-a-greenfields---do-ceho-se-vyplati-investovat>>.
- [45] Autor neznámý. *PESTLE analýza.* [online]. [cit. 2012-06-19]. Dostupný z: <<https://managementmania.com/cs/pestle-analyza>>.

## **Seznam použitých zkratk**

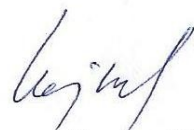
ČR	- Česká republika
FÚ	- finanční úřad
IS	- inženýrské sítě
KN	- katastr nemovitostí
KÚ	- katastrální úřad
LV	- list vlastnictví
ObčZ	- občanský zákoník
RK	- realitní kancelář(e)
SŠ	- střední škola
VŠ	- vysoká škola

## Prohlášení o využití výsledků diplomové práce

Prohlašuji, že

- jsem byla seznámena s tím, že na mou diplomovou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo;
- beru na vědomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, diplomovou práci užít (§ 35 odst. 3);
- souhlasím s tím, že jeden výtisk diplomové práce bude uložen v Ústřední knihovně VŠB-TUO k prezenčnímu nahlédnutí a jeden výtisk bude uložen u diplomové práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje diplomové práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO;
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- bylo sjednáno, že užít své dílo, diplomovou práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne 23. 4. 2013



Zuzana Vojtková

Pod Školou 1627  
Šenov u Ostravy  
739 34



## **Seznam příloh:**

Příloha č. 1:	Smlouva o zřízení věcného břemene - vzor
Příloha č. 2:	Zprostředkovatelská smlouva - vzor
Příloha č. 3:	Smlouva o rezervaci koupě nemovitosti – vzor
Příloha č. 4:	Smlouva o smlouvě budoucí kupní – vzor
Příloha č. 5:	Dohoda o depozitní úschově finančních prostředků – vzor
Příloha č. 6:	Kupní smlouva - vzor